

Finland-Vantaa: Real estate services

OJ S 87/2022 04/05/2022

Contract notice

Services

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: VAV-konserni

National registration number: 2903526-6

Postal address: Veturikuja 7

Town: Vantaa

NUTS code: FI1B Helsinki-Uusimaa

Postal code: 01300

Country: Finland

Contact person: Lasse Käck

E-mail: hankinnat@vav.fi

Telephone: +358 102351442

Internet address(es):

Main address: <http://www.vav.fi>

I.1. Name and addresses

Official name: VAV Asunnot Oy

National registration number: 2903526-6

Postal address: Veturikuja 7

Town: Vantaa

NUTS code: FI1B Helsinki-Uusimaa

Postal code: 01300

Country: Finland

Contact person: Noronen Mikko

E-mail: hankinnat@vav.fi

Internet address(es):

Main address: <http://www.vav.fi>

I.1. Name and addresses

Official name: VAV Yhtymä Oy

National registration number: 0640915-7

Postal address: Veturikuja 7

Town: Vantaa

NUTS code: FI1B1 Helsinki-Uusimaa

Postal code: 01300

Country: Finland

Contact person: Noronen Mikko

E-mail: hankinnat@vav.fi

Internet address(es):

Main address: <http://www.vav.fi>

I.1. Name and addresses

Official name: VAV Palvelukodit
National registration number: 2696057–9
Postal address: Veturikuja 7
Town: Vantaa
NUTS code: FI1B1 Helsinki-Uusimaa
Postal code: 01300
Country: Finland
Contact person: Noronen Mikko
E-mail: hankinnat@vav.fi
Internet address(es):
Main address: <http://www.vav.fi>

I.1. Name and addresses

Official name: VAV Hoiva-asunnot Oy
National registration number: 3215910–4
Postal address: Veturikuja 7
Town: Vantaa
NUTS code: FI1B1 Helsinki-Uusimaa
Postal code: 01300
Country: Finland
Contact person: Noronen Mikko
E-mail: hankinnat@vav.fi
Internet address(es):
Main address: <http://www.vav.fi>

I.2. Information about joint procurement

The contract involves joint procurement

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://tarjouspalvelu.fi/vav?id=398884&tpk=aed9734e-8bea-4d1d-b832-bd2d0148890c>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://tarjouspalvelu.fi/vav?id=398884&tpk=aed9734e-8bea-4d1d-b832-bd2d0148890c>

I.4. Type of the contracting authority

Other type: Vantaan kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö

I.5. Main activity

Housing and community amenities

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

VAV/KIINTEISTÖHUOLTO

II.1.2. Main CPV code

70000000 Real estate services

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

Hankintayksikön tavoitteena on hankkia vastuullinen yhteistyökumppani Vantaalla sijaitsevien VAV-konsernin omistamien asuin- sekä palvelukiinteistöjen hoito- ja huoltopalveluihin.

Yhteistyön tarkoituksena on sopimuskauden aikana aikaansaada ja kehittää toimivaa ja tavoitteellista suhdetta Tilaajan ja Toimittajan välillä. Tavoitteena on kumppanuusluontoinen yhteistyö, joka perustuu vuorovaikutukseen ja sopimusosapuolien väliseen luottamukseen.

Tämä hankinta on osa laajempaa hankintakokonaisuutta, jossa kilpailutetaan yhteensä 3 kiinteistönhoidon palvelukokonaisuutta. Tämä hankintailmoitus ja tarjouspyyntö koskee kiinteistönhuollon tehtäviä, jotka on määritelty palvelukuvaus-liitteessä.

Hankintamenettelynä käytetään avointa menettelyä, jossa valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta ja hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007) sekä lakia täydentävää asetusta (614/2007) ja hankintadirektiiviä (2014/24/EU).

Sopimuskauden tavoitealkamisaika on 1.11.2022 ja sopimus on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Toimittajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisen ajankohta on 1.12.2024. Tilaajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisen ajankohta on 1.12.2023.

Toimittaja sitoutuu toimittamaan Palvelun tarjotuilla henkilöresurssikohtaisilla kuukausihinnoilla. Kiinteään kuukausiveloitukseen kuuluvat työt on määritelty Palvelukuvaus-liitteessä.

Erikseen veloitettavat työt on määritelty Palvelukuvaus-liitteessä ja hinnoiteltu erillisveloitusliitteessä. Erillisveloitettavista töistä laskutetaan aina liitteenä olevan erillisveloitushinnaston mukaisilla hinnoilla. Mikäli hinnastossa ei ole ko. tehtävästä muuta sovittu, käytetään tuntiveloitusta.

Yleisistä sopimusehdoista poiketen hinta on kiinteä 31.12.2024 asti. Toimittajan on mahdollista esittää korkeampaa hintaa kerran vuodessa enintään yksityisten toimialojen kk-palkkaisten työntekijöiden ansiotasoindeksin muutoksen verran. Hinnanmuutosehdotus korotusperusteinen on toimitettava kirjallisesti vähintään kuusi kuukautta ennen mahdollisen hinnanmuutoksen voimaantuloa.

Tilaaja pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen tai Tilaajan kokonaiskustannusten pienentymiseen. Lisäosto-oikeus kohdistuu Toimittajan tai Sopijapuolten yhdessä sopimuskauden aikana mahdollisesti kehittämään uuteen ratkaisuun, jonka takia sopimuksen kohteen ympäristövaikutukset muuttuvat edullisemmiksi sopimuksen liitteenä olevassa resurssiviisauden tiekartassa kuvattujen vaatimusten mukaisesti tai Tilaajan kokonaiskustannukset pienentyvät. Tilaaja pidättää lisäksi oikeuden poiketa työntekijöiden ansiotasoindeksin sidotusta sopimushinnan korotuksesta silloin, kun hinnan korotus liittyy välittömästi hankkeen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen tai Tilaajan kokonaiskustannusten pienentymiseen. Hinnan korotuksen määrän laskentaperuste tulee osoittaa ennen korotuksen voimaantuloa.

Toimittaja ei saa esittää esimerkiksi omissa tarjousasiakirjoissaan ehtoja, jotka vaikuttaisivat hankintasopimuksen sisältöön.

II.1.5. Estimated total value

Value excluding VAT: 11 700 000,00 EUR

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: yes

Tenders may be submitted for all lots
Maximum number of lots that may be awarded to one tenderer: 1

II.2. Description

II.2.1. Title

Palvelualue 1, Länsi-Vantaa
Lot No: 1

II.2.2. Additional CPV code(s)

70000000 Real estate services, 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

II.2.3. Place of performance

NUTS code: FI1B1 Helsinki-Uusimaa
Main site or place of performance: Vantaa

II.2.4. Description of the procurement

Tilaaajan tavoitteena on hankkia kiinteistöhuoltopalvelua, joka on tehokasta, ammattitaitoista, laadukasta, joustavaa, ja asiakasystävällistä. Tavoitteena on yhteistyökumppani, joka sitoutuu yhteistyössä oman toimintansa sekä VAV-konsernin vastuullisuusnäkökulmien kehittämiseen sopimuskaudella. Tavoitteiden saavuttamisen edellytykset on kerrottu tarkemmin tarjouspyynnön ESPD lomakkeella, hankinnan kohteet kriteerit-osiossa sekä tarjouspyynnössä esitetyissä liitteissä. Tarjoajan edellytetään tulkitsevan näitä asiakirjoja kiinteistöhuollon asiantuntijana. Mikäli tarjoaja havaitsee annetuissa tiedoissa puutteellisuuksia, jotka voivat vaikuttaa tarjouksen sisältöön, niistä on tiedusteltava etukäteen (ks. tarjouspyynnön kohta lisätietokysymykset ja lisätiedot).

Hankintapäätöksen tekoperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hinnan painoarvo on 50 % ja laadun 50 %. Hinnan osalta tarjouslaskennassa hyödynnetään liitteenä olevaa tarjouserittelylomaketta. Aluekohtaiset vertailuhinnat muodostuvat henkilöresurssikohtaisesti tarjottujen hintojen yhteenlasketusta summasta, jonka tarjoaja kirjaa osoitteessa tarjouspalvelu.fi tarjouslomakkeelle. Sopimuksen erillisveloitushinnasto on tarjouspyynnön liitteenä, jonka hinnat on määriteltä Tilaaajan toimesta avoimeen markkinavuoropuheluun perustuen. Tarjoajan tulee ottaa annetut erillisveloitushinnat sekä lumitöiden kiinteä osuus huomioon arvioidessaan henkilöresurssiin perustuvan kiinteän kuukausihinnan oikeaa tasoa. Lisäksi tarjoajan tulee huomioida liitteessä "Yhteistyön johtamisjärjestelmä" kuvattu bonusmalli.

Laatua ja vastuullisuutta arvioidaan tarjouslomakkeella henkilöstön vaihtuvuuden sekä kahden (2) vapaamuotoisen selvityksen perusteella, jotka arvioidaan anonyymisti perustuen 1–4 tarjouspyynnöllä esitettyyn asiakokonaisuuteen. Laadulliset tekijät on pisteytetty ja ne vaikuttavat hankintapäätökseen. Vertailussa tullaan käyttämään lisäksi ns. kahden kuoren menettelyä, jolloin laatupisteet arvioidaan ensin. Tämä lisää suoritettavan laatuarvioinnin objektiivisuutta.

VAV-konsernin kiinteistöt on jaettu kahteen (2) palvelualueeseen liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti. Molemmille palvelualueille valitaan omat Toimittajat. Tilaaajalla on oikeus päivittää luetteloa sopimuskauden aikana sopimusluonnoksessa määritellyin ehdoin. Kohdeluettelon tiedot ovat peräisin Tilaaajan järjestelmästä ja niissä voi olla puutteita. Tarjousten tulee perustua ensisijaisesti Tarjoajan omatoimiseen kohteisiin tutustumiseen. Tarjoajilla on mahdollisuus tarjota yhtä tai kahta palvelualueetta, mutta sama tarjoaja voi voittaa vain yhden alueen. Mikäli sama tarjoaja on kokonaistaloudellisesti edullisin molemmilla alueilla, määräytyy alue ensisijaiseksi toiveeksi asetetun valinnan perusteella. Jäljelle jääneen alueen saa tällöin vertailussa kyseisellä alueella toiseksi sijoittunut tarjoaja. Valitut

sopimustoimittajat toimivat koko sopimuskauden toistensa varatoimittajina kyseiselle alueelle tarjoamallaan hinnoilla. Mikäli toinen palvelutoimittaja ei ole tarjouksessaan tarjonnut toisen alueen palveluita, voi Tilaaja neuvotella hinnoista varasijalla olevan kanssa. Mikäli palvelualueen sopimustoimittaja ei kykene aikataulullisista tai muista syistä tuottamaan tilauksen mukaista palvelua tai sen osaa, voidaan yksittäisesti nämä tilaukset kohdistaa toisen palvelualueen sopimustoimittajalle.

Tilaaja edellyttää tarjoajia tutustumaan huolellisesti kaikkiin tarjouslomakkeen liitteisiin sekä sopimusehtoihin. Jätetyt tarjoukset käsitellään erikseen kukin omana osanaan. Palvelu toteutetaan tarjouspyynnön palvelukuvauksien ja laatuvaatimusten mukaisesti. Tarjous tulee tarjoajia sitovaksi, kun Tilaaja on vastaanottanut tarjouksen. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. EU kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen perusteluineen tiedoksi.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

Value excluding VAT: 5 900 000,00 EUR

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 01/11/2022

This contract is subject to renewal: no

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: yes

Description of options:

Tilaaja ja Toimittaja voivat sopimuskauden aikana sopia muutoksia VAV-tiimin kokoonpanoon. Tällöin kiinteä kuukausiveloitus muuttuu roolille sovitun yksikköhinnan mukaisesti, jos muuta ei sovita.

Tilaaja pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen tai Tilaajan kokonaiskustannusten pienentymiseen. Lisäosto-oikeus kohdistuu Toimittajan tai Sopijapuolten yhdessä sopimuskauden aikana mahdollisesti kehittämään uuteen ratkaisuun, jonka takia sopimuksen kohteen ympäristövaikutukset muuttuvat edullisemmiksi sopimuksen liitteenä olevassa resurssiviisauden tiekartassa kuvattujen vaatimusten mukaisesti tai Tilaajan kokonaiskustannukset pienentyvät.

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

II.2.14. Additional information

Katso tarjouspyynnön kohta VI.3) Lisätiedot

II.2. Description

II.2.1. Title

Palvelualue 2, Itä-Vantaa

II.2.2. Additional CPV code(s)

70000000 Real estate services, 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

II.2.3. Place of performance

NUTS code: FI1B1 Helsinki-Uusimaa

Main site or place of performance: Vantaa

II.2.4. Description of the procurement

Tilaajan tavoitteena on hankkia kiinteistöhuoltopalvelua, joka on tehokasta, ammattitaitoista, laadukasta, joustavaa, ja asiakasystävällistä. Tavoitteena on yhteistyökumppani, joka sitoutuu yhteistyössä oman toimintansa sekä VAV-konsernin vastuullisuusnäkökulmien kehittämiseen sopimuskaudella. Tavoitteiden saavuttamisen edellytykset on kerrottu tarkemmin tarjouspyynnön ESPD lomakkeella, hankinnan kohteet kriteerit-osiossa sekä tarjouspyynnössä esitetyissä liitteissä. Tarjoajan edellytetään tulkitsevan näitä asiakirjoja kiinteistöhuollon asiantuntijana. Mikäli tarjoaja havaitsee annetuissa tiedoissa puutteellisuuksia, jotka voivat vaikuttaa tarjouksen sisältöön, niistä on tiedusteltava etukäteen (ks. tarjouspyynnön kohta lisätietokysymykset ja lisätiedot).

Hankintapäätöksen tekoperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hinnan painoarvo on 50 % ja laadun 50 %. Hinnan osalta tarjouslaskennassa hyödynnetään liitteenä olevaa tarjouserittelylomaketta. Aluekohtaiset vertailuhinnat muodostuvat henkilöresurssikohtaisesti tarjottujen hintojen yhteenlasketusta summasta, jonka tarjoaja kirjaa osoitteessa tarjouspalvelu.fi tarjouslomakkeelle. Sopimuksen erillisveloitushinnasto on tarjouspyynnön liitteenä, jonka hinnat on määritelty Tilaajan toimesta avoimeen markkinavuoropuheluun perustuen. Tarjoajan tulee ottaa annetut erillisveloitushinnat sekä lumitöiden kiinteä osuus huomioon arvioidessaan henkilöresurssiin perustuvan kiinteän kuukausihinnan oikeaa tasoa. Lisäksi tarjoajan tulee huomioida liitteessä ”Yhteistyön johtamisjärjestelmä” kuvattu bonusmalli.

Laatua ja vastuullisuutta arvioidaan tarjouslomakkeella henkilöstön vaihtuvuuden sekä kahden (2) vapaamuotoisen selvityksen perusteella, jotka arvioidaan anonymisti perustuen 1–4 tarjouspyynnöllä esitettyyn asiakokonaisuuteen. Laadulliset tekijät on pisteytetty ja ne vaikuttavat hankintapäätökseen. Vertailussa tullaan käyttämään lisäksi ns. kahden kuoren menettelyä, jolloin laatupisteet arvioidaan ensin. Tämä lisää suoritettavan laatuarvioinnin objektiivisuutta.

VAV-konsernin kiinteistöt on jaettu kahteen (2) palvelualueeseen liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti. Molemmille palvelualueille valitaan omat Toimittajat. Tilaajalla on oikeus päivittää luetteloa sopimuskauden aikana sopimusluonnoksessa määritellyin ehdoin. Kohdeluettelon tiedot ovat peräisin Tilaajan järjestelmästä ja niissä voi olla puutteita. Tarjousten tulee perustua ensisijaisesti Tarjoajan omatoimiseen kohteisiin tutustumiseen. Tarjoajilla on mahdollisuus tarjota yhtä tai kahta palvelualueita, mutta sama tarjoaja voi voittaa vain yhden alueen. Mikäli sama tarjoaja on kokonaistaloudellisesti edullisin molemmilla alueilla, määräytyy alue ensisijaiseksi toiveeksi asetetun valinnan perusteella. Jäljelle jääneen alueen saa tällöin vertailussa kyseisellä alueella toiseksi sijoittunut tarjoaja. Valitut sopimustoimittajat toimivat koko sopimuskauden toistensa varatoimittajina kyseiselle alueelle tarjoamallaan hinnoilla. Mikäli toinen palvelutoimittaja ei ole tarjouksessaan tarjonnut toisen alueen palveluita, voi Tilaaja neuvotella hinnoista varasijalla olevan kanssa. Mikäli palvelualueen sopimustoimittaja ei kykene aikataulullisista tai muista syistä tuottamaan tilauksen mukaista palvelua tai sen osaa, voidaan yksittäisesti nämä tilaukset kohdistaa toisen palvelualueen sopimustoimittajalle.

Tilaaaja edellyttää tarjoajia tutustumaan huolellisesti kaikkiin tarjouslomakkeen liitteisiin sekä sopimusehtoihin. Jätetyt tarjoukset käsitellään erikseen kukin omana osanaan. Palvelu toteutetaan tarjouspyynnön palvelukuvauksien ja laatuvaatimusten mukaisesti. Tarjous tulee tarjoajia sitovaksi, kun Tilaaaja on vastaanottanut tarjouksen. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. EU kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen perusteluineen tiedoksi.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

Value excluding VAT: 5 800 000,00 EUR

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 01/11/2022

This contract is subject to renewal: no

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: yes

Description of options:

Tilaaaja ja Toimittaja voivat sopimuskauden aikana sopia muutoksia VAV-tiimin kokoonpanoon. Tällöin kiinteä kuukausiveloitus muuttuu roolille sovitun yksikköhinnan mukaisesti, jos muuta ei sovita.

Tilaaaja pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen tai Tilaaajan kokonaiskustannusten pienentymiseen. Lisäosto-oikeus kohdistuu Toimittajan tai Sopijapuolten yhdessä sopimuskauden aikana mahdollisesti kehittämään uuteen ratkaisuun, jonka takia sopimuksen kohteen ympäristövaikutukset muuttuvat edullisemmiksi sopimuksen liitteenä olevassa resurssiviisauden tiekartassa kuvattujen vaatimusten mukaisesti tai Tilaaajan kokonaiskustannukset pienentyvät.

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

II.2.14. Additional information

Katso tarjouspyynnön kohta VI.3) Lisätiedot

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.2. Economic and financial standing

Selection criteria as stated in the procurement documents

III.1.3. Technical and professional ability

Selection criteria as stated in the procurement documents

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Open procedure

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The procurement involves the establishment of a framework agreement

Framework agreement with several operators Envisaged maximum number of participants to the framework agreement: 2

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: no

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 31/05/2022 Local time: 23:55

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

Finnish

IV.2.6. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

Duration in months: 12 (from the date stated for receipt of tender)

IV.2.7. Conditions for opening of tenders

Date: 01/06/2022 Local time: 08:00

Place:

Vantaa, VAV toimisto

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.2. Information about electronic workflows

Electronic ordering will be used

Electronic invoicing will be accepted

Electronic payment will be used

VI.3. Additional information

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Markkinaoikeus

Postal address: Radanrakentajantie 5

Town: Helsinki

Postal code: 00520

Country: Finland

E-mail: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telephone: +358 295643300

Internet address: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

VI.5. Date of dispatch of this notice

29/04/2022