

Finland-Vantaa: Real estate services**OJ S 156/2022 16/08/2022****Contract award 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
The contract is awarded by a central purchasing body

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.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: yes

II.1.7. Total value of the procurement

Value excluding VAT: 11 700 000,00 EUR

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

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 määritetty 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 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.

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

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

II.2. Description

II.2.1. Title

Palvelualue 2, Itä-Vantaa

Lot No: 2

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 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 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. 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 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

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 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

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.2.1. Previous publication concerning this procedure

Notice number in the OJ S: [2022/S 087-236509](#)

IV.2.8. Information about termination of dynamic purchasing system

IV.2.9. Information about termination of call for competition in the form of a prior information notice

Section V: Award of contract

Lot No: 1

Title:

Palvelualue 1, Länsi-Vantaa

A contract/lot is awarded: yes

V.2. Award of contract

V.2.1. Date of conclusion of the contract

03/08/2022

V.2.2. Information about tenders

Number of tenders received: 5

Number of tenders received from SMEs: 0

Number of tenders received by electronic means: 5

The contract has been awarded to a group of economic operators: no

V.2.3. Name and address of the contractor

Official name: ISS Palvelut Oy

National registration number: 0906333-1

Postal address: Karvaamokuja 2 A

Town: Helsinki

NUTS code: FI Suomi / Finland

Postal code: 00380

Country: Finland

The contractor is an SME: no

V.2.4. Information on value of the contract/lot

Total value of the contract/lot: 4 068 000,00 EUR

V.2.5. Information about subcontracting**Section V: Award of contract**

Lot No: 2

Title:

Palvelualue 2, Itä-Vantaa

A contract/lot is awarded: yes

V.2. Award of contract**V.2.1. Date of conclusion of the contract**

27/07/2022

V.2.2. Information about tenders

Number of tenders received: 5

Number of tenders received from SMEs: 0

Number of tenders received by electronic means: 5

The contract has been awarded to a group of economic operators: no

V.2.3. Name and address of the contractor

Official name: SOL Kiinteistöpalvelut Oy

National registration number: FI31111758

Postal address: Vanha Talvitie 19A

Town: Helsinki

NUTS code: FI Suomi / Finland

Postal code: 00580

Country: Finland

The contractor is an SME: no

V.2.4. Information on value of the contract/lot

Total value of the contract/lot: 4 653 600,00 EUR

V.2.5. Information about subcontracting

Section VI: Complementary information

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

11/08/2022