

**Finland-Vantaa: Real estate services****OJ S 247/2021 21/12/2021****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: Noronen Mikko

E-mail: [hankinnat@vav.fi](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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=377067&tpk=e80035c8-3479-4898-8c2b-ba82533987c7>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://tarjouspalvelu.fi/vav?id=377067&tpk=e80035c8-3479-4898-8c2b-ba82533987c7>

### **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/Kiinteistöhuollon perustehtävät

#### **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 yhteistyökumppani Vantaalla sijaitsevien VAV konsernin omistamien asuin- sekä palvelukiinteistöjen hoito- ja huoltopalveluihin. Yhteistyön tarkoituksena on sopimuskauden aikana aikaansaada ja kehittää toimivaa ja tavoitteellista suhdetta Tilaaajan ja Toimittajan välillä. Tavoitteena on kumppanuusluontoinen yhteistyö, joka perustuu vuorovaikutukseen ja sopimisosapuolien väliseen luottamukseen.

Tämä hankinta on osa laajempaa hankintakokonaisuutta, jossa kilpailutetaan yhteensä 4 kiinteistönhoidon palvelukokonaisuutta. Tämä hankintailmoitus ja tarjouspyyntö koskee kiinteistönhoidon perustehtäviä, jotka on määritelty palvelukuvauksessa.

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 hankinta direktiiviä (2014/24/EU).

Sopimuskauden tavoitealkamisaika on 1.6.2022 ja sopimus on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Toimittajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisen ajankohta on 1.6.2024. Tilaaajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisen ajankohta on 1.6.2023.

Toimittaja sitoutuu toimittamaan Palvelun tarjotuilla kiinteistökohtaisilla kuukausihinnoilla.

Kiinteään kuukausiveloitukseen kuuluvat työt on määritelty Palvelukuvaus-liitteessä.

Erikseen veloitettavat lisätyöt 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 (JYSE 2014 Palvelut, luku 9) hinta on kiinteä vuoden 2023 loppuun asti. Ensimmäinen mahdollinen hinnantarkastuksen ajankohta on siten 1.1.2024.

Toimittajan on mahdollista esittää korkeampaa hintaa enintään yksityisten toimialojen kk-palkkaisten työntekijöiden ansiotasoindeksin muutoksen verran. Hinnanmuutosehdotus on toimitettava kirjallisesti vähintään kuusi kuukautta ennen mahdollisen hinnanmuutoksen voimaantuloa.

Tilaaaja pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen. 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. Selkeyden vuoksi todetaan, että lisäosto-oikeuden tulee liittyä välittömästi Tilaaajan laatimassa resurssiviisauden tiekartassa mainittujen vaatimusten tai tavoitteiden toteutumiseen taikka parantumiseen.

Tilaaaja pidättää lisäksi oikeuden poiketa työntekijöiden ansiotasoindeksin sidotusta sopimushinnan korotuksesta silloin, kun hinnan korotus liittyy välittömästi hankkeen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen. Hinnan korotuksen perusteen tulee välittömästi liittyä sopimuksen liitteenä olevaan Tilaaajan resurssiviisauden tiekartassa yksilöidyn vaatimuksen tai tavoitteen paranemiseen ja 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: 4 634 492,00 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**

Tilaajan tavoitteena on hankkia kiinteistönhoitopalvelua, 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 kiinteistönhoidon 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 70 % ja laadun 30 %. Hinnan osalta tarjouslaskennassa hyödynnetään liitteessä olevaa tarjouserittelylomaketta, joka sisältää ohjeet sen käytöstä. Aluekohtaiset vertailuhinnat muodostuvat kiinteistökohtaisesti 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 huomioon arvioidessaan kiinteän kuukausihinnan oikeaa tasoa per kiinteistö. Lisäksi tarjoajan tulee huomioida liitteessä "Yhteistyön johtamisjärjestelmä" kuvattu sanktio-/bonusmalli.

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

VAV-konsernin kiinteistöt on jaettu kahteen (2) palvelualueeseen liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti. 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. Tilaaja edellyttää tarjoajia tutustumaan huolellisesti kaikkiin tarjouslomakkeen liitteisiin sekä sopimusehtoihin. Jätetyt tarjoukset käsitellään erikseen kukin omana osanaan. Tilaajalla on oikeus päivittää kiinteistöluetteloa sopimuskauden aikana sopimusluonnoksessa määritellyin ehdoin. Tilaaja on jakanut kiinteistökantansa kahteen alueeseen, joissa on molemmissa omat palvelutoimittajat. 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. 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: 2 313 535,00 EUR

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

Start: 01/06/2022

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 pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen. Lisäosto-oikeus kohdistuu Toimittajan tai Sopijapuolten yhdessä sopimuskauden aikana mahdollisesti kehittämään uuteen ratkaisuun, jonka takia sopimuksen kohteen ympäristövaikutukset muuttuvat edullisemmiksi sopimuksen liitteinä olevassa resurssiviisauden tiekartassa kuvattujen vaatimusten mukaisesti. Selkeyden vuoksi todetaan, että lisäosto-oikeuden tulee liittyä välittömästi Tilaajan laatimassa resurssiviisauden tiekartassa mainittujen vaatimusten tai tavoitteiden toteutumiseen taikka parantumiseen.

#### **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**

Tilaajan tavoitteena on hankkia kiinteistönhoitopalvelua, 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 kiinteistönhoidon 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 70 % ja laadun 30 %. Hinnan osalta tarjouslaskennassa hyödynnetään liitteessä olevaa tarjouserittelylomaketta, joka sisältää ohjeet sen käytöstä. Aluekohtaiset vertailuhinnat muodostuvat kiinteistökohtaisesti 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 huomioon arvioidessaan kiinteän kuukausihinnan oikeaa tasoa per kiinteistö. Lisäksi tarjoajan tulee huomioida liitteessä ”Yhteistyön johtamisjärjestelmä” kuvattu sanktio-/bonusmalli.

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

VAV-konsernin kiinteistöt on jaettu kahteen (2) palvelualueeseen liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti. 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 palvelualueutta, 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. Tilaaja edellyttää tarjoajia tutustumaan huolellisesti kaikkiin tarjouslomakkeen liitteisiin sekä sopimusehtoihin. Jätetyt tarjoukset käsitellään erikseen kukin omana osanaan.

Tilaajalla on oikeus päivittää kiinteistöluetteloa sopimuskauden aikana sopimusluonnoksessa määritellyin ehdoin. Tilaaja on jakanut kiinteistökantansa kahteen alueeseen, joissa on molemmissa omat palvelutoimittajat. 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. 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: 2 320 957,00 EUR

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

Start: 01/06/2022

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 pidättää oikeuden tehdä Toimittajalta hankintasopimuksen aikana lisäostoja, jotka liittyvät välittömästi sopimuksen kohteen ympäristövaikutusten parantamiseen. 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. Selkeyden vuoksi todetaan, että lisäosto-oikeuden tulee liittyä välittömästi Tilaaajan laatimassa resurssiviisauden tiekartassa mainittujen vaatimusten tai tavoitteiden toteutumiseen taikka parantumiseen.

#### **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: 25/01/2022 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: 26/01/2022 Local time: 12:00

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](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)

Telephone: +358 295643300

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

**VI.5. Date of dispatch of this notice**

16/12/2021