

---

**IUHVEDno-2024-4584**

**Kiinteistöhuolto ja ulkoalueiden kunnossapito Loviisan uudelle pelastusasemalle**

Valmistelu ja lisätiedot:

johtava hankinta- asiantuntija Johanna Heikel, kiinteistömanageri Sebastian Lindholm, rakennuttajainsinööri Tommi Pöysä, etunimi.sukunimi(at)itauusimaa.fi

**Hankinnan kohde**

Hankinnan kohteena on heinä-elokuussa 2025 valmistuvan Loviisan pelastusaseman rakennusten ja ulkoalueiden kiinteistöhoitopalvelut. Pelastusasemalla on pelastustoimen lisäksi myös poliisin toimipiste.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle on siirtymässä myös Sipoon kunnan Nikkilässä sijaitseva vuonna 2023 valmistunut pelastusasema. Nikkilän pelastusaseman kiinteistöhuolto ja ulkoalueiden kunnossapito tullaan kilpailuttamaan myöhemmin vuoden 2025/2026 aikana ja Loviisan ja Nikkilän pelastusasemien edellä mainittujen hankintojen ennakoitu arvo on laskettu yhteen ennakoitua arvoa ilmoitettaessa tämän hankinnan osalta. Hankinnan hankintalain mukaisesti laskettu ennakoitu kokonaisarvo sopimuskaudelta on korkeintaan 300 000 euroa (alv 0%). Nyt hankinnan kohteena olevan osan ennakoitu arvo on korkeintaan 150 000 euroa (alv 0%).

Hankinnan kohteena on Loviisan uuden pelastusaseman rakennusten ja ulkoalueiden kiinteistöhoito-palvelut, joihin voi sisältyä muun muassa:

- Rakennusten säännöllinen huolto- ja ylläpitotoiminta
- LVI- ja sähkötekniset perushuollot
- Vianmääritys ja korjaukset
- Ulkoalueiden hoito (lumityöt, hiekoitus, viheralueiden hoito; aloitus takuuajan jälkeen)
- Päivystys- ja varallaolopalvelut

Hankittava palvelu koskee tämän hankintapäätöksen osalta vain Loviisan pelastusaseman kiinteistöä ja sen välittömiä ulkoalueita.

Sopimus kilpailutetaan ajalle 1.8.2025-31.7.2027. Aloituspäivä voi aikaistua noin +/- kaksi viikkoa, riippuen pelastusaseman valmistumisajankohdasta. Tilaajalla on mahdollisuus kahteen (2) optiokauteen, joista ensimmäinen optiokausi on yhden (1) vuoden mittainen ja toinen optiokausi on kahden (2) vuoden mittainen (1 + 2 vuotta).

Tilaaja voi ottaa optiokaudet käyttöön yksi kerrallaan tai useamman yhtäaikaaisesti.

**Hankintamenettely ja hankintailmoitus**

Hankintamenettelynä on avoin menettely. Kyseessä on hankintalain (1397/2016) 32 §:n mukainen EU- kynnysarvon ylittävä palveluhankinta, jonka ennakoitu arvo ylittää hankintalain 26 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kynnysarvon. Hankinnan toteuttamiseen sovelletaan hankintalain 5 luvun säännöksiä ja 3 §:n mukaisia hankintojen yleisiä periaatteita.

Tietopyyntö julkaistiin Hilma- hankintailmoitukset kanavassa 25.11.2024 tunnisteella IUHVADno- 2024- 4584. Hankintayksikkö kävi markkinavuoropuhelua valmisteilla olevasta hankinnasta ennakoilmoituksen pohjalta ilmoittautuneiden yritysten kanssa.

Tarjouskilpailua koskeva hankintailmoitus ja tarjouspyyntö julkaistiin Hilma-hankintailmoitukset kanavassa 13.04.2025 Hilma-numerolla 2025-023295.

Tarjouspyynnöstä esitettyihin kysymyksiin vastattiin tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla.

### **Saadut tarjoukset**

Asetettuun määräaikaan 15.05.2025 klo 09.00 mennessä Loviisan uuden pelastusaseman kiinteistönhuolto ja ulkoalueiden hoidon tarjouspyyntöön saatiin kolme tarjousta. Saadut tarjoukset ilmenevät liitteestä 1 "Avauspöytäkirja".

### **Tarjoajien soveltuvuuden arviointi**

Tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset määriteltiin hankinta- asiakirjoissa.

Kaikki tarjoajat täyttivät asetetut soveltuvuusvaatimukset tarjoajien tarjouksissaan antamien vakuutusten perusteella.

### **Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi**

Tarjottavaa palvelua ja tarjousta koskevat vaatimukset määriteltiin hankinta- asiakirjoissa. Tarjoajien edellytettiin vastaavan kaikkiin kohtiin ja liittävän kaikki vaadittavat asiakirjat ja selvitykset tarjouksensa liitteeksi.

Tarjousten tarkastamisessa kaikki tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

### **Tarjousten vertailu**

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellisen edullisuuden kriteerinä hinta 70% ja laatu 30%.

Hinta 70%:

Halvimman vertailuhinnan antanut tarjoaja saa 70 pistettä. Muiden tarjoajien hinta suhteutetaan halvimman tarjouksen hintaan kaavalla: halvimman tarjouksen hinta / tarjoajan hinta x 70 pistettä.

Vertailuhinta muodostuu seuraavasti, hinnat pyydettiin alv 0%):

(Tekninen kiinteistön- ja sisäalueiden huollon tuntihinta x 120 tuntia) + (Ulkoalueiden tuntihinta x 250 tuntia) + (Päivystystyön tuntihinta maanantai-perjantai klo 16-07 sekä lauantai x 15 tuntia) + (Päivystystyön tuntihinta pyhäisin x 10 tuntia) + (Lumen pudotus katolta tuntihinta x 10 tuntia) + (Viherylläpidontyön tuntihinta, alkaen elokuu 2027 x 40 tuntia) + (Lumen tontilta poiskuljetuksen tuntihinta x 10 tuntia)

Laatu 30%:

Tarjoaja voi saada lisäpisteitä laadun vertailussa asiakastyytyväisyydestä. Tätä varten tarjoaja voi ilmoittaa korkeintaan kaksi (2) asiakasta, joille se on tuottanut kiinteistöhuollon palvelua. Kaikki tarjoajat ilmoittivat kaksi referenssiasiakasta, joille hankintayksikkö toimitti asiakastyytyväisyyskyselyt.

Kaikki referenssiasiakkaat toimittivat täytetyt kyselyt annetussa määräajassa ja hankintayksikkö sovelsi tarjouspyynnössä kuvattua laadun arvioinnissa:

Jokaisesta täytetystä ja palautetusta asiakastyytyväisyyskyselystä voi saada max 32 raakapistettä. Asiakastyytyväisyyskyselyiden pisteiden summa lasketaan yhteen. Näin ollen

yhden tarjoajan maksimipistemäärä on 64 raakapistettä. Suurimman laatupistemäärän (raakapistemäärän) saanut tarjoaja saa 30 pistettä. Muiden tarjoajien raakapistet suhteutetaan parhaimpaan kaavalla tarjoajan pisteet/parhaat pisteet x 30.

Tarjoajien pistemäärät:

| Tarjoaja                   | Are Oy       | ISS Palvelut Oy | Markus Karlsson Oy |
|----------------------------|--------------|-----------------|--------------------|
| Vertailuhinta              | 22862,40     | 31408,70        | 18322,50           |
| Hintapistet                | 56,10        | 40,84           | 70                 |
| Referenssi A               | -            | 31              | 30                 |
| Referenssi B               | 30           | 32              | 31                 |
| Laadun raakapistet         | 30           | 63              | 61                 |
| Laatupistet                | 14,29        | 30              | 29,05              |
| <b>Pistet yhteensä</b>     | <b>70,39</b> | <b>70,84</b>    | <b>99,05</b>       |
| <b>Tarjoajan sijoitus:</b> | <b>2.</b>    | <b>3.</b>       | <b>1.</b>          |

## Hankintasopimus

Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen tekemisellä.

EU- kynnysarvon ylittävässä hankinnassa hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätös perusteluineen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankinta- asiaan muutosta hakevalle asetettu hankintalain 148 §:ssä velvollisuus ilmoittaa hankintayksikölle kirjallisesti asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Hankintayksikkö pyytää toimittamaan mahdollisen muutoksenhakua koskevan ilmoituksen osoitteeseen ville.hanhinen@itauusimaa.fi

Liitteet:

1 Avaspoytakirja\_Kiinteistöhuolto ja ulkoalueiden kunnossapito Loviisan uudelle pelastusasemalle

## Päätöksen peruste

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen hallintosäännön 22 §:n mukaan hyvinvointialuejohtaja päättää alle 1 000 000 euron hankinnoista, sopimuksista ja sitoumuksista, sekä edellä mainittuja koskevista hankintaoikaisuista.

## Päätös

Päätän valita Loviisan uuden pelastusaseman kiinteistöhuolto ja ulkoalueiden kunnossapidon toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tarjonnut Markus Karlsson Oy:n. Sopimus syntyy, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kirjallisen sopimuksen.

\*\*\* Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu \*\*\*

## Tiedoksi

Asianosaiset, hankintapäällikkö, viestintäjohtaja, controller, Aluehallitus

## Allekirjoitus

Max Lönnqvist, hyvinvointialuejohtaja

**Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen verkkosivuilla.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 102

### **Oikaisuvaatimusohje**

#### **Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus, kynnysarvon ylittävät hankinnat**

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu), tai asia voidaan saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

## **I HANKINTAOIKAISUOHJE**

### **Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde**

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132 -135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

### **Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika**

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Tiedoksianto sähköisesti**

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei

asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

### **Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö**

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintakeskuksen hallussa.

### **Toimitusosoite**

Viranomainen, jolle hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan, on Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallitus ja lautakunnat sekä niiden jaoston ja alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Kirjaamon yhteystiedot, posti- ja käyntiosoite:

WSOY-talo, Mannerheiminkatu 20 K 3 krs, 06100 Porvoo

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)itauusimaa.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9–15.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

## **II VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUTEEN**

### **Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset**

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

1. yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2. sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3. sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

---

### **Muutoksenhakuaika**

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

### **Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen. Kuitenkin suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä:

1. 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä; tai
2. kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

### **Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### **Valituksen toimittaminen**

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

### **Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto**

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

### **Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva

---

valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

**Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot**

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki.

Puh. 029 56 43300

Fax. 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

*sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä*

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet> (ulkoinen linkki)