

# Kiinteistönhoitopalvelut osa 5-7, 2026-2030 Hankintakertomus

4.9.2025

4.9.2025

## Sisällys

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kiinteistönhoitopalvelut 2026-2030 .....                                          | 3  |
| 1 Hankinnan kohde ja hankintamenettely.....                                       | 3  |
| 2 Hankinnasta julkaistut ilmoitukset .....                                        | 3  |
| 3 Tarjouksen ja kohteiden esittely .....                                          | 3  |
| 4 Lisäkysymysten esittäminen ja lisäkirjeet .....                                 | 4  |
| 5 Saadut tarjoukset .....                                                         | 4  |
| 6 Tarjoajan soveltuvuus.....                                                      | 4  |
| 7 Tarjouksen tarjouspyynnönmukaisuuden tarkistaminen .....                        | 5  |
| 8 Tarjousten vertailu .....                                                       | 5  |
| 8.1 Sopimuksenaikainen toiminta, laatu, painoarvo 40 % (max 40 pistettä) .....    | 5  |
| 8.1.1 Laadunhallinta (8 p.) .....                                                 | 6  |
| 8.1.2 Asiakasyhteistyö (5 p.).....                                                | 7  |
| 8.1.3 Kiinteistön elinkaareen liittyvän osaamisen varmistaminen (7 pistettä)..... | 8  |
| 8.1.4 Toimintasuunnitelma ulkoalue- ja vihertöissä (7 p.).....                    | 9  |
| 8.1.5 Ympäristöasioiden hallinta (13 p.) .....                                    | 11 |
| 8.2 Kokonaishinta, painoarvo 60 % (max 60 pistettä) .....                         | 16 |
| 8.2.1 Hinta 30 % (max 30 pistettä).....                                           | 16 |
| 8.2.2 Tunnit 30 % (max 30 pistettä) .....                                         | 16 |
| 8.2.3 Eri osien hintavertailu ja pisteytys.....                                   | 17 |
| 8.3 Vertailun lopputulos .....                                                    | 18 |
| 8.3.1 Osa 5 .....                                                                 | 18 |
| 8.3.2 Osa 6 .....                                                                 | 18 |

4.9.2025

|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.3.3 | Osa 7 .....                                                                  | 18 |
| 9     | Selonottoneuvottelut .....                                                   | 18 |
| 10    | Vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavat selvitykset ja todistukset ..... | 19 |
| 11    | Hankintapäätöksen valmistelu .....                                           | 19 |

4.9.2025

## Kiinteistönhoitopalvelut 2026-2030

### 1 Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankittavan palvelun kohteena olivat Lahden Tilakeskuksen hallinnassa olevat tarjouspyynnössä listatut kohteet. Kohteet oli jaettu kolmeen osaan, joista kukin muodosti tarjottavan kokonaisuuden. Palveluntuottajat jättivät tarjouksen kustakin osasta tai osatarjouksen valitsemastaan osasta. Palvelun sisällöltään vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytty.

Hankinta toteutettiin avoimella menettelyllä.

### 2 Hankinnasta julkaistut ilmoitukset

Hankinnasta julkaistiin 30.5.2025 EU-kynnysarvot ylittäviä palveluhankintoja koskeva hankintailmoitus (TED EF16) Hilmassa ([hankintailmoitukset.fi](https://hankintailmoitukset.fi)), ilmoituksen Hilma-numero 2025-025321 sekä Euroopan unionin virallisen lehden täydennysosan sähköisessä TED-portaalissa, ilmoituksen TED-numero 349644-2025.

Tarjouspyyntöasiakirjat olivat suoraan saatavilla täydellisinä, rajoituksetta ja maksutta hankintailmoituksessa olleen linkin kautta.

### 3 Tarjouksen ja kohteiden esittely

Palvelun tarjoajille järjestettiin tarjouskilpailua koskeva infotilaisuus 12.6.2025 klo 13.30 etäyhteydellä.

Kohteiden esittelyt toteutettiin 16.6.2025 ja 17.6.2025.

4.9.2025

## 4 Lisäkysymysten esittäminen ja lisäkirjeet

Hankinnasta sai esittää lisäkysymyksiä suoraan BEM-järjestelmän Kysymykset ja vastaukset -osiossa 30.7.2025 klo 12.00 asti. Lisäkysymyksiin vastattiin 5.8.2025 klo 16.00 mennessä.

Tarjouspyynnöstä julkaistiin kolme lisäkirjettä; 13.6.2025, 30.6.2025 sekä 31.7.2025.

## 5 Saadut tarjoukset

Tarjousten viimeiseen jättöpäivään 13.8.2024 klo 12.00 mennessä saatiin viisi (5) tarjousta seuraavilta tarjoajilta:

1. Alltime Suomi Oy (2973031-4)
2. ISS Palvelut Oy (0906333-1)
3. L&T Kiinteistöhuolto Oy (3155934-1)
4. Palmia Oy (2653762-3)
5. RTK-Palvelu Oy (2659323-8)

Tarjoukset avattiin jättöajan päätyttyä sähköisesti BEM-järjestelmän kautta tilaajan henkilöstön toimesta.

## 6 Tarjoajan soveltuvuus

Alltime Suomi Oy:n (myöhemmin Alltime), ISS Palvelut Oy:n (myöhemmin ISS), Palmia Oy:n (myöhemmin Palmia) ja RTK-Palvelu Oy:n (myöhemmin RTK) tarjoukset täyttivät soveltuvuusehdot ja vaaditut vähimmäisvaatimukset ESPD-lomakkeella ilmoitettujen tietojen perusteella ja otettiin mukaan tarjousvertailuun.

4.9.2025

L&T Kiinteistöhuolto Oy:n (myöhemmin L&T) tarjouksesta puuttui tarjouspyynnössä edellytetty hankintalain mukainen ESPD-lomake kokonaan, eikä tarjous näin ollen ollut tarjouspyynnön mukainen ja jouduttiin hylkäämään.

Jos tarjouksessa tai osallistumishakemuksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan hankintalain 3 §:ssä säädettyjä periaatteita kuten syrjimättömyys- ja suhteellisuusperiaatetta.

Alltimen ESPD-lomakkeelta puuttui yksi vastaus asiasta, joka on todennettavissa takautuvasti ja käy ilmi myös muista tarjousasiakirjoista. Alltimelta pyydettiin tähän täsmennys 14.8.2024 hankintalain 3 §:n periaatteiden mukaisesti. Määräaikaan 15.8.2024 klo 12.00 mennessä saatiin vastaus, joka tarkastettiin ja se täytti vaatimukset.

## 7 Tarjouksen tarjouspyynnönmukaisuuden tarkistaminen

Kaikki neljä hyväksyttyä tarjousta olivat tarjouspyynnön mukaisia.

## 8 Tarjousten vertailu

Vähimmäisvaatimukset täyttävien tarjoajien tarjoukset vertaillaan käyttäen tarjouspyynnössä ilmoitettuja vertailuperusteita ja lasketaan niiden mukaiset pisteet.

Tarjoajien tasavertaisen kohtelun takaamiseksi vertailu tehdään ainoastaan tarjoukseen sisältyvän materiaalin pohjalta.

4.9.2025

## 8.1 Sopimuksenaikainen toiminta, laatu, painoarvo 40 % (max 40 pistettä)

Laadun arvioinnissa oli viisi (5) arvioitavaa aihealuetta, joiden maksimipisteet olivat 40 pistettä:

1. Laadunhallinta 8 p.
2. Asiakasyhteistyö 5 p.
3. Kiinteistön elinkaareen liittyvän osaamisen varmistaminen 7 p.
4. Toimintasuunnitelma ulkoalue- ja vihertöissä 7 p.
5. Kiinteistönhoidon palvelutuotannon ympäristövaikutukset 13 p.

### 8.1.1 Laadunhallinta (8 p.)

Miten tarjoaja käsittelee saamaansa kiinteistönhoitopalvelua koskevaa palautetta sekä mahdollisia reklamaatioita ja miten niiden avulla kehitetään palvelua? Kuvauksessa tulee olla vähintään yksi konkreettinen esimerkki reklamaatioiden hoidosta ja palvelun kehittämisestä.

- 2 pistettä: kuvauksessa on esitetty kattavasti, miten tarjoaja käsittelee kiinteistönhoitopalvelua koskevaa palautetta ja kehittää sen perusteella palveluaan sekä esitetty vähintään yksi konkreettinen esimerkki
- 1 pistettä: kuvauksessa on esitetty suppeasti ja yleisellä tasolla tarjoavan yrityksen toimintatapa kiinteistönhoitopalvelua koskevan palautteen käsittelystä
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kattavasti palautteen käsittelyn ja palvelun kehittämisen ja esittäneet vähintään yhden konkreettisen esimerkin.**

Miten tarjoaja varmistaa kiinteistönhoitopalvelun toiminnallisen laadun toteutumisen tilojen käyttäjien näkökulmasta päiväkotij- ja koulukohteissa koko sopimuskauden aikana.

4.9.2025

- 3 pistettä: kuvauksessa on esitetty kolme (3) merkittävintä päiväkodin ja koulun käyttäjien näkökulmasta toiminnalliseen laatuun vaikuttavaa asiaa sekä konkreettiset esimerkit niiden varmistamisesta. Vastauksesta ilmenee, että tarjoaja on ymmärtänyt keskeiset toiminnalliseen laatuun vaikuttavat seikat ja niiden merkityksen päiväkotien käyttäjille.
- 2 pistettä: kuvauksessa on esitetty kaksi (2) merkittävintä päiväkodin ja koulun käyttäjien näkökulmasta toiminnalliseen laatuun vaikuttavaa asiaa sekä konkreettiset esimerkit niiden varmistamisesta. Vastauksesta ilmenee, että tarjoaja on ymmärtänyt keskeiset toiminnalliseen laatuun vaikuttavat seikat ja niiden merkityksen päiväkotien käyttäjille
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai yleisluontoinen. Vastauksesta ilmenee, ettei tarjoaja ei ole ymmärtänyt toiminnallisen laadun merkitystä käyttäjille

**ISS, Palmia ja RTK olivat kuvanneet kattavasti toiminnallisen laadun toteutumisen tilojen käyttäjien näkökulmasta päiväkotij- ja koulukohteissa. Konkreettiset esimerkit esitetty. Alltimen kuvaus oli yleisluonteinen, eikä sisältänyt konkreettisia esimerkkejä.**

Miten tarjoaja varmistaa kiinteistönhoitopalvelun toiminnallisen laadun toteutumisen tilojen käyttäjien näkökulmasta muissa kohteissa koko sopimuskauden aikana.

- 3 pistettä: kuvauksessa on esitetty kolme (3) merkittävintä käyttäjien näkökulmasta toiminnalliseen laatuun vaikuttavaa asiaa sekä konkreettiset esimerkit niiden varmistamisesta. Vastauksesta ilmenee, että tarjoaja on ymmärtänyt keskeiset toiminnalliseen laatuun vaikuttavat seikat ja niiden merkityksen käyttäjille.
- 2 pistettä: kuvauksessa on esitetty kaksi (2) merkittävintä käyttäjien näkökulmasta toiminnalliseen laatuun vaikuttavaa asiaa sekä konkreettiset esimerkit niiden varmistamisesta. Vastauksesta ilmenee, että tarjoaja on ymmärtänyt keskeiset toiminnalliseen laatuun vaikuttavat seikat ja niiden merkityksen käyttäjille

4.9.2025

- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai yleisluontoinen. Vastauksesta ilmenee, ettei tarjoaja ei ole ymmärtänyt toiminnallisen laadun merkitystä käyttäjille

**ISS, Palmia ja RTK olivat kuvanneet kattavasti toiminnallisen laadun toteutumisen tilojen käyttäjien näkökulmasta muissa kohteissa. Konkreettiset esimerkit esitetty. Alltimen kuvaus oli yleisluonteinen eikä sisältänyt konkreettisia esimerkkejä.**

### 8.1.2 Asiakasyhteistyö (5 p.)

Tarjoajan toimenpiteet, joilla varmistetaan kehittyvä asiakassuhde ja asiakastyytyväisyys.

- 5 pistettä: Tarjoaja on kuvannut laajasti, konkreettisesti ja toteutuskelpoisesti, millä toimenpiteillä varmistetaan asiakassuhteen kehittyminen ja asiakastyytyväisyys sekä tilaajan että käyttäjän näkökulmasta sopimuskauden aikana.
- 3 pistettä: Tarjoaja on kuvannut suppeasti asiakassuhteen kehittämisen ja asiakastyytyväisyyden varmistamisen. Tarjoaja on ymmärtänyt keskeiset asiakassuhteen kehittymiseen ja asiakastyytyväisyyteen vaikuttavat tekijät.
- 1 pistettä: Tarjoaja on kuvannut vain yrityksen yleisen asiakashoito- ja asiakastyytyväisyysmallin
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen.

**ISS, Palmia ja RTK ovat kuvanneet laajasti, konkreettisesti ja toteutuskelpoisesti, millä toimenpiteillä varmistetaan asiakassuhteen kehittyminen ja asiakastyytyväisyys sekä tilaajan että käyttäjän näkökulmasta sopimuskauden aikana. Alltime on kuvannut suppeasti asiakassuhteen kehittämisen ja asiakastyytyväisyyden varmistamisen.**

4.9.2025

### 8.1.3 Kiinteistön elinkaareen liittyvän osaamisen varmistaminen (7 pistettä)

Pyydämme tarjoajaa kuvaamaan, miten se varmistaa henkilöstönsä sisäolosuhteiden hallintaan ja kiinteistön elinkaareen liittyvän osaamisen koskien hankinnan kohteena olevia kiinteistöjä. Mikäli tarjoaja aikoo käyttää alihankintaa, kuvataan pyydyt asiat myös alihankkijan osalta.

Miten tarjoaja huolehtii ammattitaitoisen ja osaavan kiinteistönhoitohenkilöstön saatavuudesta ja vaihtuvuuden minimoinnista tämän sopimuksen kohteissa?

- 3 pistettä: kuvattu, mitkä ovat olennaisimmat haasteet kiinteistönhoitajien saatavuuden suhteen ja millaisiin toimiin tarjoaja on ryhtynyt tai aikoo ryhtyä haasteiden ratkaisemiseksi. Lisäksi on kuvattu vähintään kolme tarjoajan merkittävintä vetovoimatekijää, joilla tarjoaja pyrkii olemaan työnantajana houkutteleva uusille työntekijöille.
- 1 piste: kuvattu henkilöstön saatavuuteen yleisesti kiinteistönhoitoalalla vaikuttavia tekijöitä tällä hetkellä ja tulevaisuudessa kiinteistönhoitajien osalta
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen

**Kaikki tarjoajat ovat kuvanneet olennaisimmat haasteet kiinteistöhoitajien saatavuuden suhteet, keinot niiden ratkaisemiseksi sekä kolme tarjoajan merkittävintä vetovoimatekijää, joilla tarjoaja pyrkii olemaan työnantajana houkutteleva uusille työntekijöille .**

Miten varmistetaan, että kiinteistönhoitaja ymmärtää ennakoivan kiinteistönhoidon merkityksen suhteessa kiinteistön elinkaareen ja toteuttaa sitä.

- 4 pistettä: kuvattu kattavasti konkreettiset toimenpiteet, joilla varmistetaan sopimuskauden kaikissa vaiheissa, että kiinteistönhoitaja ymmärtää ennakoivan kiinteistönhoidon merkityksen suhteessa kiinteistön elinkaareen ja toteuttaa sitä.

4.9.2025

- 2 pistettä: kuvattu pääpiirteittäin toimenpiteet, joilla varmistetaan, että kiinteistönhoitaja ymmärtää ennakoivan kiinteistönhoidon merkityksen suhteessa kiinteistön elinkaareen ja toteuttaa sitä.
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kattavasti konkreettiset toimenpiteet, joilla varmistetaan, että kiinteistönhoitaja ymmärtää ennakoivan kiinteistönhoidon merkityksen suhteessa kiinteistön elinkaareen.**

#### 8.1.4 Toimintasuunnitelma ulkoalue- ja vihertöissä (7 p.)

Pyydämme tarjoajaa kuvaamaan, miten varmistetaan kiinteistönhoitopalvelun teknisen laadun toteutuminen koskien hankinnan kohteena olevia kiinteistönhoitopalveluita.

Istutusten sekä nurmi- ja viheralueen hoitosuunnitelma tehdään jokaisen osa-alueen kaikista kohteista, joihin kuuluu ulkoalue ja vihertöitä.

Istutusten sekä nurmi- ja viheralueiden hoitosuunnitelmat tulee tehdä erillisellä liitteellä.

Suunnitelman on oltava yhtenevä tarjoajan muiden tarjousasiakirjojen, kuten tarjoajan täyttämän hinta- ja resurssitaulukon kanssa. Mikäli tarjoaja aikoo käyttää alihankintaa, kuvataan pyydetty asiat myös alihankkijan osalta. Kuvauksessa on huomioitava tarjouspyyntöasiakirjat.

Suunnitelmassa on kuvattava seuraavat asiat:

- a) Istutusten sekä nurmi- ja viheralueiden hoito
  - 4 pistettä: suunnitelma sisältää jokaisesta kohteesta eriteltynä istutusten hoidon, puiden leikkauksen, ym. viheralueiden hoitoon liittyvät tehtävät ja niiden toteuttamisen aikatauluineen sekä niissä käytettävät koneet ja laitteet, joiden valinnassa on huomioitu ja perusteltu niiden soveltuminen kohteeseen

4.9.2025

- 1 pistettä: suunnitelma sisältää yleiskuvauksen istutusten hoidon, puiden leikkauksen, ym. viheralueiden hoitoon liittyvistä tehtävistä
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan

**Kaikki tarjoajat olivat esittäneet kattavat suunnitelmat kohteittain sisältäen eriteltynä istutusten hoidon, puiden leikkauksen ym. viheralueiden hoitoon liittyvät tehtävät, toteuttamisen aikatauluineen sekä niissä käytettävät koneet ja laitteet perusteluineen.**

b) Ulkoalueiden puhtaanapito

- 1 piste: suunnitelma sisältää eriteltynä ulkoalueiden puhtaanapitoon liittyvät tehtävät (mukaan lukien kevät- ja syys siivous) ja niiden toteuttamisen sekä käytettävät koneet ja laitteet, joiden valinnassa on huomioitu ja perusteltu niiden soveltuminen kohteeseen
- 0 pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen

**Kaikki tarjoajat olivat esittäneet kattavat suunnitelmat kohteittain sisältäen eriteltynä ulkoalueiden puhtaanapitoon liittyvät tehtävät, toteuttamisen sekä niissä käytettävät koneet ja laitteet perusteluineen.**

c) Lumitöiden ja liukkaudentorjunnan sekä niiden päivystyksen järjestäminen

- 2 pistettä: kuvauksessa on esitetty lumitöiden ja liukkaudentorjunnan järjestäminen kohteen paikallisosuhteet ja toiminnan erityispiirteet huomioiden, kuvauksessa on myös esitetty lumitöiden ja liukkaudentorjunnan seuranta ja raportointi
- 1 piste: kuvauksessa on esitetty lumitöiden ja liukkaudentorjunnan järjestäminen kohteen paikallisosuhteet ja toiminnan erityispiirteet huomioiden

4.9.2025

- o pistettä: kuvaus puuttuu kokonaan tai on selkeästi puutteellinen

**Kaikki tarjoajat olivat esittäneet kattavasti lumitöiden ja liukkaudentorjunnan järjestämisen paikallisolosuhteet ja toiminnan erityispiirteet huomioiden. Kuvauksissa oli myös esitetty seuranta ja raportointi.**

#### 8.1.5 Ympäristöasioiden hallinta (13 p.)

Tarjoaja esittää lyhyen suunnitelman, joka sisältää kuvauksen sopimuskauden alun tilanteesta sekä kaksi ympäristötavoitetta ja niihin liittyvää konkreettista toimenpidettä ja mittaria/aihealue (pienkoneet, isot koneet, kuljetukset, henkilöstön ympäristöosaaminen), joiden avulla tarjoaja pyrkii parantamaan oman toimintansa ympäristövaikutuksia **hankinnan kohteissa** sopimuskauden aikana.

Kuvauksen sopimuskauden aikaisista tavoitteista tulee kohdistua tarjouspyynnössä esitettyihin kiinteistönhoidon tehtäviin ja kohteisiin. Mikäli tarjoaja aikoo käyttää alihankintaa, kuvataan pyydytyt asiat myös alihankkijan osalta.

Suunnitelmassa on kuvattu tavoitteet, konkreettiset toimenpiteet ja mittarit ympäristövaikutusten vähentämiseksi ja se sisältää seuraavat näkökohdat:

- pienkoneet (trimmerit jne.) ja laitteet
- isot koneet
- kuljetukset
- henkilöstön ympäristöosaaminen

Tarjoajan tarjouksessaan kuvaamat ympäristövaikutukset sekä tavoitteet, mittarit ja kehittämistoimenpiteet ovat tarjoajaa sitovia ja niiden toteutumista seurataan yhdessä tilaajan kanssa kuukausikokouksissa. Lisäksi ne tulevat osaksi vuosittaista sopimuksen auditointia. Sopimuksen alkaessa tavoitteisiin voidaan yhdessä tilaajan kanssa tehdä tarkennuksia.

4.9.2025

#### 8.1.5.1 Tilanne sopimuskauden alkaessa

- *1 piste:* suunnitelmassa on kuvattu tarjoajan sopimuskauden alussa käyttämä kalusto (pienkoneet, isot koneet, kuljetukset) ja henkilöstön ympäristöosaamisen taso
- *0 pistettä:* kuvaukset puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet sopimuskauden alussa käyttämänsä kaluston ja henkilöstön ympäristöosaamisen tason.**

#### 8.1.5.2 Tavoitteet pienkoneet ja laitteet:

- *1 piste:* vastauksessa on kuvattu kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta ympäristövaikutusten vähentämiseksi lähtötilanteeseen nähden
- *0,5 pistettä:* vastauksessa on kuvattu yksi hankinnan kohteisiin soveltuva tavoite ympäristövaikutusten vähentämiseksi lähtötilanteeseen nähden
- *0 pistettä:* tavoitteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta.**

#### 8.1.5.3 Tavoitteet isot koneet

- *1 piste:* vastauksessa on kuvattu kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta ympäristövaikutusten vähentämiseksi lähtötilanteeseen nähden
- *0,5 pistettä:* vastauksessa on kuvattu yksi hankinnan kohteisiin soveltuva tavoite ympäristövaikutusten vähentämiseksi lähtötilanteeseen nähden
- *0 pistettä:* tavoitteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta.**

4.9.2025

#### 8.1.5.4 Tavoitteet kuljetukset

- *1 piste:* Vastauksessa on kuvattu, miten tarjoaja pääsee vähintään 50 %:n tavoitteeseen puhtaiden ajoneuvojen (hiilidioksidipäästö max. 50 g CO<sub>2</sub>/km) määrässä sopimuskauden aikana lähtötilanteeseen nähden
- *0,5 pistettä:* Vastauksessa on kuvattu, miten tarjoaja pääsee vähintään 25 %:n tavoitteeseen puhtaiden ajoneuvojen (hiilidioksidipäästö max. 50 g CO<sub>2</sub>/km) määrässä sopimuskauden aikana lähtötilanteeseen nähden
- *0 pistettä:* Vastauksessa ei ole kuvattu miten tarjoaja pääsee tavoitteeseen puhtaiden ajoneuvojen määrässä (hiilidioksidipäästö max. 50 g CO<sub>2</sub>/km) sopimuskauden aikana tai puhtaiden ajoneuvojen määrä on 25 %

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta.**

#### 8.1.5.5 Tavoitteet henkilöstön ympäristöosaaminen

- *1 piste:* vastauksessa on kuvattu henkilöstön ympäristöosaamisen tavoitteet ja koulutussuunnitelma seuraavalle kahdelle vuodelle lähtötilanteeseen nähden
- *0,5 pistettä:* vastauksessa on kuvattu henkilöstön ympäristöosaamisen tavoitteet seuraavalle vuodelle lähtötilanteeseen nähden
- *0 pistettä:* tavoitteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi hankinnan kohteisiin soveltuvaa tavoitetta.**

#### 8.1.5.6 Konkreettiset toimenpiteet: pienkoneet

- *1 piste:* Vastauksessa on kuvattu kaksi kohdassa 2 esitettyihin tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä
- *0,5 pistettä:* Vastauksessa on kuvattu yksi kohdassa 2 esitettyyn tavoitteeseen soveltuva konkreettinen toimenpide

4.9.2025

- *0 pistettä: toimenpiteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia*

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä.**

#### 8.1.5.7 Konkreettiset toimenpiteet: isot koneet

- *1 piste: Vastauksessa on kuvattu kaksi kohdassa 3 esitettyihin tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä*
- *0,5 pistettä: Vastauksessa on kuvattu yksi kohdassa 3 esitettyyn tavoitteeseen soveltuva konkreettinen toimenpide*

- *0 pistettä: toimenpiteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia*

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä.**

#### 8.1.5.8 Konkreettiset toimenpiteet kuljetukset

- *1 piste: Vastauksessa on kuvattu kaksi kohdassa 4 esitettyihin tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä*
- *0,5 pistettä: Vastauksessa on kuvattu yksi kohdassa 4 esitettyyn tavoitteeseen soveltuva konkreettinen toimenpide*

- *0 pistettä: toimenpiteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia*

**Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä.**

#### 8.1.5.9 Konkreettiset toimenpiteet: henkilöstön ympäristöosaaminen

- *1 piste: Vastauksessa on kuvattu kaksi kohdassa 5 esitettyihin tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä*
- *0,5 pistettä: Vastauksessa on kuvattu yksi kohdassa 5 esitettyyn tavoitteeseen soveltuva konkreettinen toimenpide*

- *0 pistettä: toimenpiteet puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia*

4.9.2025

Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin soveltuvaa konkreettista toimenpidettä.

#### 8.1.5.10 Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit: pienkoneet ja laitteet

- 1 piste: Suunnitelmassa on kuvattu kaksi kohdissa 2 ja 6 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria
- 0,5 pistettä: Suunnitelmassa on kuvattu yksi kohdissa 2 ja 6 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuva mittari
- 0 pistettä: Mittarit puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria.

#### 8.1.5.11 Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit: isot koneet

- 1 piste: Suunnitelmassa on kuvattu kaksi kohdissa 3 ja 7 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria
- 0,5 pistettä: Suunnitelmassa on kuvattu yksi kohdissa 3 ja 7 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuva mittari
- 0 pistettä: Mittarit puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria.

#### 8.1.5.12 Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit: kuljetukset

- 1 piste: Suunnitelmassa on kuvattu kaksi kohdissa 4 ja 8 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria
- 0,5 pistettä: Suunnitelmassa on kuvattu yksi kohdissa 4 ja 8 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuva mittari
- 0 pistettä: Mittarit puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

4.9.2025

Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria.

#### 8.1.5.13 Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit henkilöstön ympäristöosaaminen

- 1 piste: Suunnitelmassa on kuvattu kaksi kohdissa 5 ja 9 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria
- 0,5 pistettä: Suunnitelmassa on kuvattu yksi kohdissa 5 ja 9 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuva mittari
- 0 pistettä: Mittarit puuttuvat kokonaan tai ovat selkeästi puutteellisia

Kaikki tarjoajat olivat kuvanneet kaksi tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvaa mittaria.

Alla olevassa taulukossa on esitetty tarjoajien sopimuksenaikaisesta toiminnasta saamat laatupisteet:

|                                           | ISS   | Alltime | Palmia | RTK   |
|-------------------------------------------|-------|---------|--------|-------|
| Sopimuksenaikainen toiminta, laatupisteet | 40,00 | 32,00   | 40,00  | 40,00 |

## 8.2 Kokonaishinta, painoarvo 60 % (max 60 pistettä)

### 8.2.1 Hinta 30 % (max 30 pistettä)

Tarjousten hinnat vertaillaan absoluuttisina eroina mediaanihintaan.

- Jos tarjouksia on pariton määrä, mediaani on keskimäinen arvo
- Jos tarjousten lukumäärä on parillinen, mediaani on kahden keskimäisen luvun keskiarvo
- Maksimipisteet hinnasta saa tarjoaja, jonka tarjoushinta on lähimpänä mediaanihintaa
- Muut tarjoajat saavat hinnasta pisteet suhteessa eniten pisteitä saaneeseen

4.9.2025

- Jos tarjouksia on vain kaksi, maksimipisteet hinnasta saa tarjoaja, jonka tarjoushinta on halvempi kuin toinen

### 8.2.2 Tunnit 30 % (max 30 pistettä)

Tarjousten tuntimäärät vertaillaan absoluuttisina eroina mediaanituntimäärään.

- Jos tarjouksia on pariton määrä, mediaani on keskimäinen arvo
- Jos tarjousten lukumäärä on parillinen, mediaani on kahden keskimäisen luvun keskiarvo
- Maksimipisteet tuntimäärästä saa tarjoaja, jonka tuntimäärä on lähimpänä mediaanituntimäärää.
- Muut tarjoajat saavat tuntimäärästä pisteet suhteessa eniten pisteitä saaneeseen
- Jos tarjouksia on vain kaksi, maksimipisteet tuntimäärästä saa tarjoaja, jonka tuntimäärä on suurempi kuin toisen

### 8.2.3 Eri osien hintavertailu ja pisteytys

|                         |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|-------------------------|------------------------------|------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|
| OSA 5                   |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|                         | Hinta                        | Tunnit     |                      |               |                      |               |                    |
| Maksimipisteet          | 30                           | 30         |                      |               |                      |               |                    |
|                         | hinta                        | tuntimäärä |                      |               |                      |               |                    |
| Tarjousten mediaaniarvo | 295 329,70                   | 6 917,19   |                      |               |                      |               |                    |
|                         | TARJOTTU HINTA JA TUNTIMÄÄRÄ |            | EUROT                |               | TUNNIT               |               | YHTEENSÄ           |
| Tarjoajan nimi          | Tarjoushinta €               | Tuntimäärä | Ero hinta-mediaaniin | Hinta-pisteet | Ero tunti-mediaaniin | Tunti-pisteet | Osan yhteispisteet |
| ISS                     | 296 281,40                   | 7 101,96   | 951,70               | 29,90         | 184,77               | 29,20         | 59,10              |
| Alltime                 | 337 256,96                   | 6 517,15   | 41 927,26            | 25,74         | 400,04               | 28,27         | 54,01              |
| Palmia                  | 253 467,98                   | 6 757,94   | 41 861,72            | 25,75         | 159,25               | 29,31         | 55,06              |
| RTK                     | 294 378,00                   | 7 076,44   | 951,70               | 29,90         | 159,25               | 29,31         | 59,21              |

4.9.2025

|                         |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|-------------------------|------------------------------|------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|
| OSA 6                   |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|                         | Hinta                        | Tunnit     |                      |               |                      |               |                    |
| Maksimipisteet          | 30                           | 30         |                      |               |                      |               |                    |
|                         | hinta                        | tuntimäärä |                      |               |                      |               |                    |
| Tarjousten mediaaniarvo | 269 036,73                   | 5 503,80   |                      |               |                      |               |                    |
|                         | TARJOTTU HINTA JA TUNTIMÄÄRÄ |            | EUROT                |               | TUNNIT               |               | YHTEENSÄ           |
| Tarjoajan nimi          | Tarjoushinta €               | Tuntimäärä | Ero hinta-mediaaniin | Hinta-pisteet | Ero tunti-mediaaniin | Tunti-pisteet | Osan yhteispisteet |
| ISS                     | 267 377,46                   | 5 442,72   | 1 659,27             | 29,81         | 61,08                | 29,67         | 59,48              |
| Alltime                 | 271 684,63                   | 4 614,51   | 2 647,90             | 29,70         | 889,29               | 25,15         | 54,86              |
| Palmaa                  | 210 545,85                   | 5 564,88   | 58 490,88            | 23,48         | 61,08                | 29,67         | 53,14              |
| RTK                     | 270 696,00                   | 6 255,12   | 1 659,27             | 29,81         | 751,32               | 25,90         | 55,72              |

|                         |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|-------------------------|------------------------------|------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|
| OSA 7                   |                              |            |                      |               |                      |               |                    |
|                         | Hinta                        | Tunnit     |                      |               |                      |               |                    |
| Maksimipisteet          | 30                           | 30         |                      |               |                      |               |                    |
|                         | hinta                        | tuntimäärä |                      |               |                      |               |                    |
| Tarjousten mediaaniarvo | 161 017,54                   | 3 644,79   |                      |               |                      |               |                    |
|                         | TARJOTTU HINTA JA TUNTIMÄÄRÄ |            | EUROT                |               | TUNNIT               |               | YHTEENSÄ           |
| Tarjoajan nimi          | Tarjoushinta €               | Tuntimäärä | Ero hinta-mediaaniin | Hinta-pisteet | Ero tunti-mediaaniin | Tunti-pisteet | Osan yhteispisteet |
| ISS                     | 154 136,08                   | 3 627,36   | 6 881,46             | 28,72         | 17,42                | 29,86         | 58,57              |
| Alltime                 | 190 908,50                   | 3 662,21   | 29 890,96            | 24,43         | 17,43                | 29,86         | 54,29              |
| Palmaa                  | 102 173,96                   | 2 636,20   | 58 843,58            | 19,04         | 1 008,59             | 21,70         | 40,73              |
| RTK                     | 167 899,00                   | 4 018,24   | 6 881,46             | 28,72         | 373,46               | 26,93         | 55,64              |

### 8.3 Vertailun lopputulos

Tarjouksista valitaan vertailussa eniten pisteitä saanut tarjous, joka on kokonaistaloudellisesti edullisin. Vertailussa sopimuksenaikaisen toiminnan painoarvo oli 40 % ja kokonaishinnan 60 %. Sopimuksenaikaisen toiminnan ja hinnan maksimipisteet olivat yhteensä 100 pistettä.

Tarjousvertailussa pisteet jakautuivat seuraavasti:

4.9.2025

## 8.3.1 Osa 5

| OSA 5                                     | ISS          | Alltime      | Palmia       | RTK          |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sopimuksenaikainen toiminta, laatupisteet | 40           | 32           | 40           | 40           |
| Hintapisteet                              | 59,10        | 54,01        | 55,06        | 59,21        |
| <b>YHTEENSÄ</b>                           | <b>99,10</b> | <b>86,01</b> | <b>95,06</b> | <b>99,21</b> |

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on RTK-Palvelu Oy:llä.

## 8.3.2 Osa 6

| OSA 6                                     | ISS          | Alltime      | Palmia       | RTK          |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sopimuksenaikainen toiminta, laatupisteet | 40           | 32           | 40           | 40           |
| Hintapisteet                              | 59,48        | 54,86        | 53,14        | 55,72        |
| <b>YHTEENSÄ</b>                           | <b>99,48</b> | <b>86,86</b> | <b>93,14</b> | <b>95,72</b> |

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on ISS Palvelut Oy:llä.

## 8.3.3 Osa 7

| OSA 7                                     | ISS          | Alltime      | Palmia       | RTK          |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sopimuksenaikainen toiminta, laatupisteet | 40           | 32           | 40           | 40           |
| Hintapisteet                              | 58,57        | 54,29        | 40,73        | 55,64        |
| <b>YHTEENSÄ</b>                           | <b>98,57</b> | <b>86,29</b> | <b>80,73</b> | <b>95,64</b> |

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on ISS Palvelut Oy:llä.

## 9 Selonottoneuvottelut

Selonottoneuvottelut pidettiin kunkin osan kilpailutuksen voittaneen tarjoajan kanssa.

Neuvotteluissa ei tullut esiin seikkoja, jotka olisivat muuttaneet annettuja tarjouksia.

4.9.2025

## 10 Vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavat selvitykset ja todistukset

Vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavat selvitykset ja todistukset pyydettiin 25.8.2025 hankintalain 88 §:n mukaisesti tarjousten käsittelyn aikana vain kunkin osan kilpailutuksen voittajalta. Tilaaja huomioi ja sen tulee huomioida tarjouksen yhteydessä toimitut asiakirjat varsinaisessa asiakirjojen arviointivaiheessa sikäli, kun ne ovat edellytettyjen aikarajojen mukaiset, vaikkei niitä ollut tarjouksen liitteiksi pyydettykään.

Määräajassa saadut asiakirjat ja annetut tiedot tarkastettiin selonottoneuvotteluissa 1.9.2025 ja kaikki vastasivat vaatimuksia.

## 11 Hankintapäätöksen valmistelu

Hankintakertomukseen on hankintamenettelyn vaiheiden, tarjousmateriaalin ja toimitettujen asiakirjojen pohjalta koottu hankintapäätöksen valmistelussa tarvittavat tiedot tarjousten käsittelystä.