



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Hallinto ja lakiasiat
Lakiasiaintohtaja

Viranhaltijapäätös
Hankinta-asiat

18.12.2025

1 (8)
§ 79/2025
624/02.08.00/2025

Espoon kaupunki, Hallinto ja lakiasiat

Kiinteistöjen JVT- ja kosteuskorjauspalveluiden hankinta

Viranhaltijapäätös 18.12.2025, Hankinta-asiat 79/2025

Asianumero 624/02.08.00/2025

Päätöksen tekijä

Lakiasiaintohtaja Kuismin Timo

Päätös

Päätin selostusosassa mainituin perusteluin Espoon kaupungin, Kiinteistö Oy Espoon Keskuskeittiön, Kiinteistö Oy Opinmäen Kampuksen, Weegee Oy:n, Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen, Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöjen, Kiinteistö Oy Matinkylän Uimahallin, Kiinteistö Oy Tapiolan Louhen, Espoon Elä ja Asu Oy:n ja Kiinteistö Oy Matinkylän Lukion puolesta:

1. sulkea RKV-Tekniikka Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle
2. valita Kiinteistöjen JVT- ja kosteuskorjauspalveluiden hankinnan palveluntuottajaksi puitejärjestelyyn etusijajärjestyksessä 1) Master Kuivaus Oy:n, 2) Redo Oy:n ja 3) Cateva Oy:n
3. valita varatoimittajaksi Polygon Finland Oy:n.

Päätöksenteossa on sovellettu hankintalakia.

Päätöksen perustelut

Tarjouspyyntö

Espoon kaupunki on pyytänyt 12.8.2025 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia Kiinteistöjen JVT- ja kosteuskorjauspalveluiden hankintaan. Hankinnan kohteena ovat tilaajan rakennuskannassa vahinkojen seurauksena tehtävät kuivaustyöt sekä niihin liittyvät purku- ja raivaustyöt. Hankinnan kohteeseen kuuluvat lisäksi jälkivahinkojen torjuntapalvelut (JVT) ja niihin liittyvät asiantuntijapalvelut.



Hankintaa ei ole jaettu osiin, koska hankinnan kohde muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, eikä sitä näin ollen ole tarkoituksenmukaista jakaa pienempiin kokonaisuuksiin.

Espoon kaupunki valitsee kilpailutuksen perusteella puitejärjestelyyn kolme (3) toimittajaa ja yhden (1) varatoimittajan.

Espoon kaupunki ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu avoimella menettelyllä.

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, josta on julkaistu ilmoitus Hilma-tietokannassa ja Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa sekä TED-tietokannassa 13.8.2025.

Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa.

Valintaperuste

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailu- ja arviointiperusteet

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa:

- 1) tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- 2) tarjousten vertailu
- 3) soveltuvuusvaatimusten täyttymisen arviointi

Tarjouksista valitaan kolme (3) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättänyttä tarjoajaa puitejärjestelyyn tarjousten vertailun perusteella muodostettavassa etusijajärjestyksessä. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on Tilaaajan kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailuhintoina ovat hintaosikohtaiset kokonaishinnat, enintään 75 vertailupistettä. Vertailupisteet jakautuvat hintaosikohtaisesti seuraavalla tavalla:



Hintaosion 1 "Palvelut" kokonaishinnan maksimipisteet ovat 52,5 pistettä
Hintaosion 2 "Kalusto" kokonaishinnan maksimipisteet ovat 15 pistettä
Hintaosion 3 "Työmaa-alueen osastointiin liittyvät tarvikkeet"
kokonaishinnan maksimipisteet ovat 7,5 pistettä.

Vertailupisteiden laskeminen

Hinta

Palveluiden hintaosion (hintaosio 1) painoarvo on 70 % kokonaishinnan vertailupisteistä, jolloin palveluiden hintaosioista voi saada vertailuun enintään $0,7 * 75$ pistettä = 52,5 pistettä. Pisteet muodostuvat kaikkien palveluiden hintaosiin annettujen hintojen ja hintaosiassa kuvattujen kaavan perusteella. Kaava painottaa hintaosiin annettuja hintoja eri kertoimilla. Palveluiden hintaosion halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 52,5 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan palveluiden osalta seuraavasti: Tarjouksen palveluiden hintaosion vertailupistemäärä = palveluiden hintaosion edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen palveluiden hintaosion kokonaishinnalla (Y) ja kerrotaan 52,5 vertailupisteellä. Laskukaava: $X/Y * 52,5$ vertailupistettä.

Kaluston hintaosion (hintaosio 2) painoarvo on 20 % kokonaishinnan vertailupisteistä, jolloin kaluston hintaosioista voi saada vertailuun enintään $0,2 * 75$ pistettä = 15 pistettä. Pisteet muodostuvat kaikkien kaluston hintaosiin annettujen hintojen ja hintaosiassa kuvattujen kaavan perusteella. Kaava painottaa hintaosiin annettuja hintoja eri kertoimilla. Kaluston hintaosion halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 15 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan kaluston osalta seuraavasti: Tarjouksen kaluston hintaosion vertailupistemäärä = kaluston hintaosion edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen kaluston hintaosion kokonaishinnalla (Y) ja kerrotaan 15 vertailupisteellä. Laskukaava: $X/Y * 15$ vertailupistettä.

Työmaa-alueen osastointiin liittyvien tarvikkeiden hintaosion (hintaosio 3) painoarvo on 10 % kokonaishinnan vertailupisteistä, jolloin tarvikkeiden hintaosioista voi saada vertailuun enintään $0,1 * 75$ pistettä = 7,5 pistettä. Pisteet muodostuvat kaikkien tarvikkeiden hintaosiin annettujen hintojen ja hintaosiassa kuvattujen kaavan perusteella. Kaava painottaa hintaosiin annettuja hintoja eri kertoimilla. Tarvikkeiden hintaosion halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 7,5 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan tarvikkeiden osalta seuraavasti: Tarjouksen tarvikkeiden hintaosion vertailupistemäärä = tarvikkeiden hintaosion edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen tarvikkeiden



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Hallinto ja lakiasiat
Lakiasiainjohtaja

Viranhaltijapäätös
Hankinta-asiat

18.12.2025

4 (8)
§ 79/2025
624/02.08.00/2025

hintaosion kokonaishinnalla (Y) ja kerrotaan 7,5 vertailupisteellä.
Laskukaava: $X/Y * 7,5$ vertailupistettä.

Laatu

Kokonaislaatu, enintään 25 vertailupistettä. Tarjouksen laatupisteet muodostuvat Hankinnan kohteen kriteereissä ilmoitettujen kriteerien perusteella ja laatupisteiden maksimimäärä on 25 pistettä.

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on se, jonka yhteenlasketut vertailupisteet ovat suurimmat.

Pisteiden mennessä tasan, se tarjoaja, jolla on hinnan osalta korkeammat vertailupisteet, valitaan palveluntuottajaksi/varatoimittajaksi. Pisteiden mennessä edelleen tasan, palveluntuottajan/varatoimittajan valinta tapahtuu arpomalla. Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan. Hankintakeskuksessa järjestettävä arvontatilaisuus ei ole julkinen.

Kilpailutuksen perusteella valitaan myös varatoimittaja, jonka kanssa voidaan solmia varsinainen hankintasopimus, mikäli palveluntuottaja ei täytä sopimuskauden alkaessa tarjouspyynnön ehtoja ja edellytyksiä tai mikäli palveluntuottaja ei täytä näitä ehtoja ja edellytyksiä sopimuskauden aikana. Varatoimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti neljänneksi edullisimman tarjouksen jättänyt tarjoaja.

Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 26.8.2025 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä ei esitetty. Tarjouspyyntöä ei täsmennetty.

Tarjoukset

Määräaikaan 16.9.2025 klo 10.00 mennessä tarjouksen tekivät seuraavat tarjoajat:

Cateva Oy (1927433-5)
DELETE Finland Oy (1075521-2)
Master Kuivaus Oy (1726851-3)
Polygon Finland Oy (0892371-5)
Redo Oy (2551106-9)
RKV-Tekniikka Oy (2410118-0)



Tarjousten käsittely ja vertailu

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien antamat vakuutukset tarjouspyynnössä asetettujen edellytysten täyttämistä. Kaikki tarjoajat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön. Kaikki tarjoukset vastasivat tarjouspyyntöä ja etenivät tarjousten vertailuun.

Hankintayksikkö on vertaillut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

Master Kuivaus Oy:n tarjous sai vertailussa parhaat vertailupisteet. Master Kuivaus Oy valitaan näin ollen palveluntuottajaksi puitejärjestelyn ensimmäiselle sijalle.

Redo Oy:n tarjous sai vertailussa toiseksi parhaat vertailupisteet. Redo Oy valitaan näin ollen palveluntuottajaksi puitejärjestelyn toiselle sijalle.

RKV-Tekniikka Oy:n tarjous sai vertailussa kolmanneksi parhaat vertailupisteet. RKV-Tekniikka Oy valitaan näin ollen palveluntuottajaksi puitejärjestelyn kolmannelle sijalle.

Vertailussa neljänneksi tuli Cateva Oy. Näin ollen Cateva Oy valitaan varatoimittajaksi.

Hankintayksikkö on tutkinut Master Kuivaus Oy:n, Redo Oy:n ja RKV-Tekniikka Oy:n osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaan ennen hankintasopimuksen tekemistä hankintayksikön on vaadittava valittua tarjoajaa toimittamaan ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen tutkimiseksi, koskeeko sitä lain 80 §:ssä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste ja täytyvätkö hankintayksikön asettamat lain 83 §:ssä tarkoitettut soveltuvuusvaatimukset. Hankintayksikkö on pyytänyt ja muistuttanut RKV-Tekniikka Oy:tä useampaan kertaan (1.10.2025, 13.10.2025, 21.10.2025, 23.10.2025 ja 28.10.2025) toimittamaan edellä mainitut todistukset ja selvitykset. Hankintayksikkö on asettanut RKV-Tekniikka Oy:lle kyseisten todistusten ja selvitysten toimittamisen ehdottomaksi määräajaksi tiistain 4.11.2025.



Samassa yhteydessä hankintayksikkö on ilmoittanut RKV-Tekniikka Oy:lle, että tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti, mikäli tarjoaja ei ilman perusteltua syytä toimita hankintayksikön pyytämiä selvityksiä soveltuvuudesta hankintayksikön asettamassa määräajassa, tarjoaja suljetaan tarjouskilpailusta. RKV-Tekniikka Oy ei ole toimittanut pyydettyjä todistuksia ja selvityksiä hankintayksikön asettamaan ehdottomaan määräaikaan mennessä. Näin ollen RKV-Tekniikka Oy:n tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnössä asetettuja edellytyksiä ja soveltuvuusvaatimuksia ja se suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle. Muita tarjoajia ei rasita poissulkemisperuste ja ne täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Hankintayksikkö on vertaillut tarjoukset uudelleen esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

Master Kuivaus Oy:n tarjous sai vertailussa parhaat vertailupisteet 84,63. Palveluntuottajaksi puitejärjestelyn ensimmäiselle sijalle valitaan näin ollen Master Kuivaus Oy, koska sen tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin.

Redo Oy:n tarjous sai vertailussa toiseksi parhaat vertailupisteet 75,43. Palveluntuottajaksi puitejärjestelyn toiselle sijalle valitaan näin ollen Redo Oy, koska sen tarjous on kokonaistaloudellisesti toiseksi edullisin.

Cateva Oy:n tarjous sai vertailussa kolmanneksi parhaat vertailupisteet 69,93. Palveluntuottajaksi puitejärjestelyn kolmannelle sijalle valitaan näin ollen Cateva Oy, koska sen tarjous on kokonaistaloudellisesti kolmanneksi edullisin.

Vertailussa neljänneksi tuli Polygon Finland Oy, jonka vertailupisteet olivat 62,66. Näin ollen Polygon Finland Oy valitaan varatoimittajaksi.

Vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Hankintayksikkö on tutkinut Cateva Oy:n osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjoajaa ei rasita poissulkemisperuste ja se täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Master Kuivaus Oy, Redo Oy ja Cateva Oy ovat ilmoittaneet, että he eivät käytä sopimuskauden alkaessa alihankkijoita. Valitut toimittajat voivat sopimuskauden aikana tehdä alihankkijoita koskevia muutoksia ja lisäyksiä hankintasopimuksessa sovitulla tavalla.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Hallinto ja lakiasiat
Lakiasiaintohtaja

Viranhaltijapäätös
Hankinta-asiat

18.12.2025

7 (8)
§ 79/2025
624/02.08.00/2025

Sopimus

Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Palveluntuotanto alkaa kuitenkin aikaisintaan 1.1.2026. Sopimus on määräaikainen ja voimassa neljä (4) vuotta sopimuksen voimaantulosta, kuitenkin enintään 31.10.2029 saakka.

Hankinnan ennakoitu arvo neljälle vuodelle on 7 490 000 euroa (alv 0 %).

Espoon kaupungin osuus hankinnan ennakoidusta arvosta on 6 000 000 euroa (alv 0 %). Muiden hankintayksiköiden osuus ennakoidusta arvosta on tarjouspyynnössä ilmoitetun mukainen.

Hankintasopimus ei synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai sen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Toimivalta

Konsernihallinnon toimintaohjeen 5 §:n mukaan lakiasiaintohtaja päättää kaupungin yhteisistä hankinnoista ja yhteishankinnoista.

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Tykkyläinen Riina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus (kynnysarvon ylittävät hankinnat)
- 2 Liite 1 Vertailutaulukko

Tiedoksi

Tarjouksen jättäneet



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Hallinto ja lakiasiat
Lakiasiaintohtaja

Viranhaltijapäätös
Hankinta-asiat
18.12.2025

8 (8)
§ 79/2025
624/02.08.00/2025

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä
tietoverkossa.