

Kiinteistöhuoltopalvelujen hankinta

Tekninen lautakunta 09.06.2026 § 51
1101/02.08.00.06/2026

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Jarno Mustonen, jarno.mustonen@salo.fi, 02 778 5503

Salon kaupunki ja Salon Kuntakiinteistöt Oy on pyytänyt tarjouksia kiinteistöhuoltopalvelujen hankinnasta 21.4.2026 päivättyllä tarjouspyynnöllä. Hankinnan kohteena ovat kaupungin eri kiinteistöihin tarvittavat kiinteistöhuoltopalvelut tarjouspyynnössä ja sen liitteissä kuvatulla tavalla. Sopimuskausi on vuosille 2026-2027. Tavoitteena on, että sopimuskausi alkaa heinäkuussa, mutta sopimuskausi päättyy 31.12.2027. Lisäksi tilaaja varaa mahdollisuuden kahteen yhden vuoden mittaiseen optiokauteen. Optiolla tarkoitetaan mahdollisuutta sopimuksen jatkamiseen alkuperäisin ehdoin. Tilaaja päättää option käytöstä ja kestosta erikseen.

Tässä hankintamenettelyssä hankittavien kiinteistöhuollon palvelujen kohteisiin (kiinteistö, rakennus tai muu palvelun kohde) sisältyy kohteita, jotka ovat todennäköisesti siirtymässä Salon kaupungilta kaupungin tytäryhtiölle Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle. Hankintasopimus tehdään sopimuksentekohetken tilanteen mukaan joko Salon kaupungin kanssa taikka Salon kaupungin ja Salon Kuntakiinteistöt Oy:n kanssa. Edellä mainittujen kiinteistöhuollon palvelujen kohteiden siirtyessä Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle, voi Salon kaupunki siirtää tämän hankintamenettelyn tuloksena syntyvään hankintasopimukseen liittyvät oikeutensa ja velvollisuutensa kyseisten kohteiden osalta Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle. Tällöin Tilaaja muuttuu kyseisten kohteiden osalta Salon kaupungista Salon Kuntakiinteistö Oy:ksi ja sopimus siirtyy tältä osin Salon Kuntakiinteistöt Oy:lle. Salon Kuntakiinteistöt Oy on kokouksessaan 28.5.2026 valtuuttanut Salon kaupungin tekemään hankintapäätöksen myös Salon Kuntakiinteistöt Oy:n puolesta.

Hankinnan hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa ja TEDissä 22.4.2026. Lisäksi hankinnasta ilmoitettiin Salon kaupungin verkkosivuilla. Hankinnan tarjouspyyntö julkaistiin kaupungin sähköisessä hankintajärjestelmässä Tarjouspalvelussa, johon myös tarjoukset tuli jättää. Hankintaan oli mahdollista esittää lisäkysymyksiä 7.5.2026 klo 16.00 mennessä. Lisäkysymyksiä esitettiin ja niihin vastattiin 12.5.2026 mennessä.

Hankinnan arvioitu arvo ylittää tavaroiden ja palvelujen EU-kynnysarvon. Hankintamenettely oli avoin menettely ja osatarjoukset sallittiin. Hankinta on jaettu yhteentoista osa-alueeseen, jotka ovat: 1. Kiinteistöhuoltopalvelut, Salon keskusta-alue ja Halikko, 2. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kuusjoki, Muurla ja Perteli, 3. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kiikala ja Suomensjärvi, 4. Kiinteistöhuoltopalvelut, Perniö, 5. Kiinteistökohteet, Muurlan alue, 6. Kiinteistökohteet, Kisko, 7. Kiinteistökohteet, Perniö ja Särkisalo, 8. Kiinteistökohteet, Kuusjoki, 9. Kiinteistökohteet, Salo 1., 10. Kiinteistökohteet, Halikko ja 11. Kiinteistökohteet, Salo 2.

Kiinteistöhuoltopalvelua hankitaan puitejärjestelynä osa-alueille 1–4. täydentämään kaupungin omaa kiinteistöhuoltoa erilaisissa kiire- ja resurssivajetilanteissa. Osa-alueille 5-11 kiinteistöhuollon palvelut hankitaan ostopalveluna tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla, tarjouspyynnössä mainitulle sopimusajalle. Osa-alueissa 5-11 ei ole kyse puitejärjestelystä.

Tarjousten jättämisen määräaikaan 22.5.2026 mennessä saapui yhteensä yhdeksän (9) tarjousta seuraavilta tarjoajilta: Coor Service Management Oy, Fokitek Oy, Kiinteistö & konetyö Leskinen, Kiinteistöketu Oy, Luotea Kiinteistöhuolto Oy, Muurlan kiinteistöpalvelu Oy, Palpen Oy, Saaristotarhuri Oy ja Salon Pihamies Oy.

Tarjousten tarkastamisen yhteydessä kävi ilmi, että Fokitek Oy:lla on voimassa oleva yrityssaneerausohjelma. Hankintalain 81 §:n mukaan Hankintayksikkö voi päätöksellään sulkea tarjouskilpailun ulkopuolelle ehdokkaan tai tarjoajan: 1) joka on konkurssissa tai purettavana tai keskeyttänyt liiketoimintansa taikka jonka velkoja on vahvistetulla akordilla, saneerausohjelmalla tai muussa vastaavassa lainsäädäntöön perustuvassa menettelyssä järjestelty. Hankintalain 82 § mukaan ehdokas tai tarjoaja voi esittää näyttöä luotettavuudestaan siitä huolimatta, että sitä rasittaa 80 tai 81 §:ssä tarkoitettu poissulkemisperuste.

Salon kaupunki pyysi Fokitek Oy:ltä hankintalain 82 § mukaista selvitystä yrityksen luotettavuudesta. Hankintayksikkö pyysi Fokitek Oy:ltä toimittamaan selvityksen saneerausohjelman tilasta sekä vuoden 2025 tilinpäätöksen. Hankintayksikkö hyväksyy Fokitek Oy:n toimittaman lisäselvityksen ja näytön yrityksen luotettavuudesta. Näin ollen hankintayksikkö ei sovelta Fokitek Oy:n kohdalla hankintalain 81 §:n mukaista harkinnanvaraista poissulkua.

Mikäli kahden tai useamman tarjoajan sijajärjestys tai yhteispisteet ovat samat, ratkaistaan näiden tarjoajien sijoittuminen vertailussa ja etusijajärjestys arpomalla. Osa-alueella 3. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kiikala ja Suomusjärvi sijalle 2. tulivat tarjoajat Palpen Oy ja Kiinteistö & konetyö Leskinen. Näin ollen tarjoajien keskinäinen sijajärjestys vertailussa osa-alueella 3. ratkaistiin arpomalla. Arvonnasta tehtiin pöytäkirja. Arvonnän tulos oli seuraava: sija 2. Kiinteistö & konetyö Leskinen ja sija 3. Palpen Oy.

Tarjouspyynnön mukaan tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa hinnan painoarvo on 100 % eli 100 pistettä. Tarjouksista valitaan hinnaltaan halvimmat tarjoukset, jotka täyttävät tarjouspyynnön vaatimukset. Osa-alueille 1-4. valitaan puitejärjestelyyn enintään kolme kokonaistaloudellisesti edullisinta eli hinnaltaan halvimman tarjouksen jättänyttä tarjoajaa. Osa-alueille 5.-11. valitaan kuhunkin yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman eli hinnaltaan halvimman tarjouksen jättänyt tarjoaja.

Hankintalain 93 §:n mukaan jos hankintayksikkö käyttää muissa kuin tavarahankinnoissa kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena ainoastaan halvinta hintaa, sen on esitettävä tätä koskevat perustelut hankinta-asiakirjoissa, hankintapäätöksessä taikka hankintamenettelyä koskevassa erillisessä kertomuksessa. Kyseisessä kiinteistöhuoltopalvelujen hankinnassa valintaperusteena on ollut hinnaltaan halvin tarjous siksi, että tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset on asetettu niin korkeiksi, että laadullisia kriteerejä ei ollut tarpeen asettaa.

Saadut tarjoukset osa-alueittain ovat vertailuhinnaltaan seuraavat:

Osa-alue 1. Kiinteistöhuoltopalvelut Salon keskusta-alue ja Halikko:

Kiinteistöketu Oy	29,00 EUR / tunti
Palpen Oy	35,00 EUR / tunti
Coor Service Management Oy	43,00 EUR / tunti
Saaristotarhuri Oy	44,00 EUR / tunti
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	47,59 EUR / tunti

Osa-alue 2. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kuusjoki, Muurla ja Pertteli:

Muurlan kiinteistöpalvelu	32,00 EUR / tunti
Palpen Oy	35,00 EUR / tunti
Coor Service Management Oy	43,00 EUR / tunti
Saaristotarhuri Oy	44,00 EUR / tunti
Kiinteistöketu Oy	45,00 EUR / tunti
Fokitek Oy	46,50 EUR / tunti
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	47,59 EUR / tunti

Osa-alue 3. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kiikala ja Suomensjärvi:

Muurlan kiinteistöpalvelu	32,00 EUR / tunti
Kiinteistö & konetyö Leskinen	35,00 EUR / tunti
Palpen Oy	35,00 EUR / tunti
Coor Service Management Oy	43,00 EUR / tunti
Saaristotarhuri Oy	44,00 EUR / tunti
Fokitek Oy	46,50 EUR / tunti
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	47,59 EUR / tunti
Kiinteistöketu Oy	55,00 EUR / tunti

Osa-alue 4. Kiinteistöhuoltopalvelut, Perniö:

Palpen Oy	35,00 EUR / tunti
Salon Pihamies Oy	40,00 EUR / tunti
Coor Service Management Oy	43,00 EUR / tunti
Saaristotarhuri Oy	44,00 EUR / tunti
Kiinteistöketu Oy	45,00 EUR / tunti
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	47,59 EUR / tunti

Osa-alue 5. Kiinteistökohteet, Muurlan alue:

Muurlan kiinteistöpalvelu	30,00 EUR / tunti
Palpen Oy	35,00 EUR / tunti
Kiinteistö & konetyö Leskinen	35,00 EUR / tunti
Coor Service Management Oy	43,00 EUR / tunti
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	47,59 EUR / tunti

Osa-alue 6. Kiinteistökohteet, Kisko:

Kiinteistö & konetyö Leskinen	1 890,00 EUR / kuukausi
Coor Service Management Oy	3 274,26 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	4 676,00 EUR / kuukausi
Palpen Oy	5 179,28 EUR / kuukausi

Osa-alue 7. Kiinteistökohteet, Perniö ja Särkisalo:

Coor Service Management Oy	3 911,56 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	4 198,00 EUR / kuukausi
Salon Pihamies Oy	4 330,00 EUR / kuukausi
Palpen Oy	5 498,02 EUR / kuukausi

Osa-alue 8. Kiinteistökohteet, Kuusjoki:

Fokitek Oy	2 900,00 EUR / kuukausi
Coor Service Management Oy	2 993,47 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	3 220,00 EUR / kuukausi
Palpen Oy	4 581,67 EUR / kuukausi

Osa-alue 9. Kiinteistökohteet, Salo 1.:

Coor Service Management Oy	2 712,12 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	3 429,00 EUR / kuukausi

Palpen Oy	4 183,28 EUR / kuukausi
Kiinteistöketu Oy	4 820,00 EUR / kuukausi

Osa-alue 10. Kiinteistökohteet, Halikko:

Coor Service Management Oy	3 567,63 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	4 179,00 EUR / kuukausi
Kiinteistöketu Oy	4 998,00 EUR / kuukausi
Palpen Oy	6 772,91 EUR / kuukausi

Osa-alue 11. Kiinteistökohteet, Salo 2.:

Kiinteistöketu Oy	1 200,00 EUR / kuukausi
Coor Service Management Oy	1 234,36 EUR / kuukausi
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	1 278,00 EUR / kuukausi
Palpen Oy	2 191,23 EUR / kuukausi

Vertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättivät seuraavat tarjoajat osa-alueittain:

Osa-alue 1. Kiinteistöhuoltopalvelut Salon keskusta-alue ja Halikko: 1. Kiinteistöketu Oy, 2. Palpen Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 2. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kuusjoki, Muurla ja Pertteli: 1. Muurlan kiinteistöpalvelu, 2. Palpen Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 3. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kiikala ja Suomensjärvi: 1. Muurlan kiinteistöpalvelu, 2. Kiinteistö & konetyö Leskinen, 3. Palpen Oy.

Osa-alue 4. Kiinteistöhuoltopalvelut, Perniö: 1. Palpen Oy, 2. Salon Pihamies Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 5. Kiinteistökohteet, Muurlan alue: Muurlan kiinteistöpalvelu

Osa-alue 6. Kiinteistökohteet, Kisko: Kiinteistö & konetyö Leskinen

Osa-alue 7. Kiinteistökohteet, Perniö ja Särkisalo: Coor Service Management Oy

Osa-alue 8. Kiinteistökohteet, Kuusjoki: Fokitek Oy

Osa-alue 9. Kiinteistökohteet, Salo 1.: Coor Service Management Oy

Osa-alue 10. Kiinteistökohteet, Halikko: Coor Service Management Oy

Osa-alue 11. Kiinteistökohteet, Salo 2.: Kiinteistöketu Oy

Kiinteistöhuoltopalveluja hankitaan puitejärjestelyssä osa-alueille 1-4 tarpeen mukaan ja varattujen määrärahojen puitteissa. Osa-alueissa 5-11 palveluja hankitaan tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla eli näitä osa-alueita ei puitejärjestely koske. Hankinnan arvioitu enimmäismäärä koko sopimuskaudelle optiot mukaan lukien on 1 100 000 euroa. Tästä puitejärjestelyn osuus on enintään 450 000 euroa.

Tilaaaja ei sitoudu mihinkään vähimmäis- tai enimmäisostomääriin. Tilaaaja ei siten välttämättä hanki sopimuskaudella yhtään palvelua. Palvelujen toimeksiannot sopimuskaudella voivat olla laajuudeltaan yksittäisiä päiviä tai laajimmillaan useita kuukausia kestäviä. Hankinta ei sisällä yksinoikeutta, eli tilaajalla on oikeus hankkia näitä palveluja myös muualta perustelluista syistä.

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hankkia kiinteistöhuoltopalvelut kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättäneiltä tarjoajilta osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1. Kiinteistöhuoltopalvelut, Salon keskusta-alue ja Halikko: 1. Kiinteistökettu Oy, 2. Palpen Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 2. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kuusjoki, Muurla ja Pertteli: 1. Muurlan kiinteistöpalvelu, 2. Palpen Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 3. Kiinteistöhuoltopalvelut, Kiikala ja Suomensjärvi: 1. Muurlan kiinteistöpalvelu, 2. Kiinteistö & konetyö Leskinen, 3. Palpen Oy.

Osa-alue 4. Kiinteistöhuoltopalvelut, Perniö: 1. Palpen Oy, 2. Salon Pihamies Oy, 3. Coor Service Management Oy.

Osa-alue 5. Kiinteistökohteet, Muurlan alue: Muurlan kiinteistöpalvelu

Osa-alue 6. Kiinteistökohteet, Kisko: Kiinteistö & konetyö Leskinen

Osa-alue 7. Kiinteistökohteet, Perniö ja Särkisalo: Coor Service Management Oy

Osa-alue 8. Kiinteistökohteet, Kuusjoki: Fokitek Oy

Osa-alue 9. Kiinteistökohteet, Salo 1.: Coor Service Management Oy

Osa-alue 10. Kiinteistökohteet, Halikko: Coor Service Management Oy

Osa-alue 11. Kiinteistökohteet, Salo 2.: Kiinteistökettu Oy

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Tarjoajat; hankintapalvelut lähettää otteen