



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos  
Toimitusjohtaja

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

17.09.2026

1 (4)  
§ 65/2026  
3781/02.08.00/2026

Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos

## **Hankintapäätös; Isännöintipalveluiden hankinta, 6 sote-kohdetta**

Viranhaltijapäätös 17.09.2026, Hankinta-asiat 65/2026

Asianumero 3781/02.08.00/2026

### **Päätöksen tekijä**

Toimitusjohtaja Kalliokoski Taneli

### **Päätös**

Päätin päätöksen perustelut -osassa mainituin perusteluin valita toimittajaksi Retta Isännöinti Oy:n yhteisvuosihinnalla 35 040 euroa (alv 0 %) ja varatoimittajaksi Tapiolan Lämpö Oy:n yhteisvuosihinnalla 35 280 euroa (alv 0 %).

Hankinnassa on sovellettu hankintalakia.

### **Päätöksen perustelut**

#### **Kuvaus hankinnan kohteesta**

Hankinnan kohteena on perustettavan kuuden yhtiön isännöintipalvelun hankinta 1.10.2026 alkaen.

#### **Hankintamenettely**

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon alittava kansallinen hankinta, josta on julkaistu kansallinen hankintailmoitus osoitteessa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) ja Tarjouspalvelu.fi –toimittajaportaaliissa 17.8.2026.

Hankinta on toteutettu avoimena menettelynä.

Hankinta on tehty avoimesti ja syrjimättömästi sekä kaupungin hankintaohjeen mukaisesti.

#### **Valintaperuste**



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos  
Toimitusjohtaja

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

17.09.2026

2 (4)  
§ 65/2026  
3781/02.08.00/2026

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin.

### **Vertailu- ja arviointiperusteet**

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa:

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

Tilaaaja pyytää ainakin siltä/niiltä tarjoajilta, jotka vaikuttavat jo alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi joko toimittajaksi tai varatoimittajaksi, tarvittavat todistukset ja selvitykset sen tutkimiseksi, koskeeko tarjoajaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 80 §:n mukainen pakollinen poissulkemisperuste, 81 § :n harkinnanvarainen poissulkemisperuste ja täytyvätkö tilaajan asettamat muut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on tilaajan kannalta hinnaltaan halvin.

Vertailuhintana on kokonaishinta. Tarjouksen kokonaishinta on tarjouspyynnössä arvioitujen hankintamäärien ja tarjottujen yksikköhintojen tulojen summa.

Vertailupisteiden laskeminen:

Kokonaishinnaltaan halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 100 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan seuraavasti: Tarjouksen vertailupistemäärä = edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen hinnalla (Y) ja kerrotaan 100 vertailupisteellä. Laskukaava:  $X/Y * 100$  vertailupistettä.

Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjoaja valitaan toimittajaksi. Kokonaispisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella. Mikäli kokonaistaloudellisesti edullisimpia tarjouksia on enemmän kuin yksi, ratkaistaan voittaja näiden tarjoajien kesken arpomalla.

Kilpailutuksen perusteella valitaan myös varatoimittaja, jonka kanssa voidaan solmia varsinainen hankintasopimus, mikäli valittu tarjoaja ei täytä sopimuskauden alkaessa tarjouspyynnön ehtoja ja edellytyksiä tai mikäli valittu tarjoaja ei täytä näitä ehtoja ja edellytyksiä sopimuskauden aikana. Varatoimittajaksi valitaan seuraavaksi eniten vertailupisteitä saanut tarjoaja, joka ei voi olla sama kuin valittu toimittaja.



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos  
Toimitusjohtaja

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

17.09.2026

3 (4)  
§ 65/2026  
3781/02.08.00/2026

Hankintaa koskevat laatuvaatimukset huomioitiin vähimmäisvaatimuksissa.

### **Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset**

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset tuli esittää 1.9.2026 klo 16.00 mennessä Tarjouspalvelu.fi-toimittajaportaalin kautta.

Kysymyksiä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl, joihin vastattiin Tarjouspalvelu.fi-toimittajaportaalin kautta 3.9.2026 mennessä.

Tarjouspyyntöä ei muutettu eikä tarjousten jättöaikaa pidennetty kysymysten vuoksi.

### **Tarjoukset**

Määräaikaan 9.9.2026 klo 12:00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat tarjoajat:

Kuntaisännöinti Oy (3113331-6)  
Matinkylän Huolto Oy (0194034-4)  
Oiva Isännöinti Oy (2430066-5)  
REIM Pääkaupunkiseutu Oy (0981149-1)  
Retta Isännöinti Oy (0871684-7)  
Tapiolan Lämpö Oy (0194085-4)

### **Tarjousten käsittely ja vertailu**

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on tarkistanut tarjouksen antaneiden kelpoisuusehdot, tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön sekä vertaillut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

|                          |                           |           |
|--------------------------|---------------------------|-----------|
| Retta Isännöinti Oy      | 35 040,00 euroa (alv 0 %) | 100,00 p. |
| Tapiolan Lämpö Oy        | 35 280,00 euroa (alv 0 %) | 99,32 p.  |
| Oiva Isännöinti Oy       | 59 800,00 euroa (alv 0 %) | 58,60 p.  |
| REIM Pääkaupunkiseutu Oy | 60 611,19 euroa (alv 0 %) | 57,91 p.  |
| Kuntaisännöinti Oy       | 62 000,00 euroa (alv 0 %) | 56,52 p.  |
| Matinkylän Huolto Oy     | 91 177,91 euroa (alv 0 %) | 38,43 p.  |

Retta Isännöinti Oy:n tarjous sai vertailussa parhaat vertailupisteet 100 ja on kokonaistaloudellisesti edullisin ja valitaan toimittajaksi. Tapiolan Lämpö Oy:n tarjous sai toiseksi eniten vertailupisteitä ja valitaan varatoimittajaksi.



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos  
Toimitusjohtaja

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

17.09.2026

4 (4)  
§ 65/2026  
3781/02.08.00/2026

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on tutkinut Retta Isännöinti Oy:n osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Retta Isännöinti Oy ei käytä sopimuskauden alkaessa alihankkijoita.

### **Sopimus**

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

Hankinnan ennakoitu arvo on yhteensä enintään 140 160 euroa (alv 0 %).

Toimivalta

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen toimintaohjeen § 5:n mukaan toimitusjohtaja päättää tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 1 500 000 euroa.

### **Päätöksen valmistelija ja lisätiedot**

Ilander Leif

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelin 09 816 21

### **Liitteet ja muutoksenhakuohje**

- 1 Oikaisuvaatimusohje (kynnysarvot alittavat hankinnat)

### **Tiedoksi**

Asianosaiset

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti.