

LIITE 2 LAADUN PISTEYTYYS
YHTEENVETO PISTEYTYKSESTÄ

Osa-alueet ja maksimipisteet	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Valvomopalvelut, 16 pistettä	16	16	16	16
Haltuunottosuunnitelma, 10 pistettä	7	7	3	10
Laadunseuranta, 7 pistettä	7	5	7	7
Ympäristövaikutusten vähentäminen, 2 pistettä	2	1,5	2	2
	32	29,5	28	35

LAATUVERTAILUN PISTEYTYKSET KYSYMYKSITTÄIN
VALVOMOPALVELUT
1. Kiinteistövalvomopalveluiden järjestäminen, 2 pistettä
Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Tarjoaja ei sitoudu tuottamaan tämän hankinnan kohteen kiinteistövalvomopalveluita omana palvelutuotantona, vaan käyttää alihankintaa.
- *2 pistettä:* Tarjoaja sitoutuu tuottamaan tämän hankinnan kohteen kiinteistövalvomopalvelut omana palvelutuotantona eikä käytä alihankintaa.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Kiinteistövalvomopalveluiden järjestäminen	2	2	2	2

2. Valvomohenkilöstön ammatillinen pätevyys, 3 pistettä
Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Tarjoaja ei sitoudu siihen, että kiinteistövalvomossa on henkilöstölle asetettujen vähimmäisvaatimusten lisäksi ympäri vuorokauden vuoden jokaisena päivänä osaamista alla kuvattujen järjestelmien valvonnasta, ohjaamisesta ja vianmäärittämisestä.
- *0,5–3,0 pistettä:* Tarjoaja sitoutuu siihen, että kiinteistövalvomossa on henkilöstölle asetettujen vähimmäisvaatimusten lisäksi ympäri vuorokauden vuoden jokaisena päivänä osaamista alla kuvattujen järjestelmien valvonnasta, ohjaamisesta ja vianmäärittämisestä.
 - *0,5 pistettä:* ilmanvaihtojärjestelmät
 - *0,5 pistettä:* lämmitysjärjestelmät
 - *0,5 pistettä:* vesi- ja viemärijärjestelmät
 - *0,5 pistettä:* sähköjärjestelmät
 - *0,5 pistettä:* kylmä- ja jäähdytysjärjestelmät
 - *0,5 pistettä:* paloturvajärjestelmät

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Valvomohenkilöstön ammatillinen pätevyys	3	3	3	3

3. Valvomohenkilöstön työkokemus (1 pistettä)

Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Tarjoaja ei sitoudu siihen, että valvomossa työskentelevällä henkilöstöllä on kokemusta kriittisen kohteen valvonnasta.
- *1 pistettä:* Tarjoaja sitoutuu siihen, että valvomossa työskentelevällä henkilöstöllä on kokemusta kriittisen kohteen valvonnasta.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Valvomohenkilöstön työkokemus	1	1	1	1

4. Kiinteistövalvomopalvelun raportointi ja analytiikka (10 pistettä)

Tarjoajaa pyydettiin kuvaamaan, miten sen kiinteistövalvomon tuottamalla raportoinnilla ja analytiikalla voidaan sopimuskauden aikana kehittää kiinteistön ylläpitoa yhdessä tilaajan kanssa sekä saavuttaa mahdollisia kustannussäästöjä. Kuvauksessa tulee esittää:

Miten tarjoajan kiinteistövalvomopalvelun tuottaman raportoinnin avulla voidaan kehittää kiinteistön ylläpitoa yhdessä tilaajan kanssa sopimuskauden aikana? 5 pistettä

Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai siinä on kuvattu vain tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitettyjä asioita.
- *1–5 pistettä:* Kuvauksesta käy ilmi seuraavat asiat:
 - *1 pistettä:* Mitä tietoja tarjoajan kiinteistövalvomopalvelun raportointi sisältää
 - *5 pistettä:* Miten raportoinnin tietoja voidaan hyödyntää kiinteistön ylläpidon kehittämisessä yhdessä tilaajan kanssa sopimuskauden aikana

Miten sopimuskauden aikana kiinteistövalvomopalvelun suorittamalla kohteen rakennusautomaation tuottaman tiedon analysoinnilla voidaan saavuttaa kustannussäästöjä? 5 pistettä

Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai siinä on kuvattu vain tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitettyjä asioita.
- *1–5 pistettä:* Kuvauksesta käy ilmi seuraavat asiat:
 - *1 pistettä:* Miten tarjoajan kiinteistövalvomo analysoi kohteen rakennusautomaatiosta saatavaa tietoa
 - *5 pistettä:* Millaisia kustannussäästöjä kohteen rakennusautomaatiosta saatavan tiedon analysoinnilla voidaan saavuttaa

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Kiinteistön ylläpidon kehittäminen raportoinnin avulla	5	5	5	5
Rakennusautomaation tiedon analysoinnin saavutettavia kustannussäästöjä	5	5	5	5

HALTUUNOTTOSUUNNITELMA

Tarjoajaa pyydettiin laatimaan kuvaus haltuunottosuunnitelmasta, joka on kohdennettu tähän hankinnan kohteeseen.

Arviointiperusteet

- *0 pistettä*: kuvaus puuttuu tai se on yleisluontoinen, ei hankinnan kohteeseen kohdistettu
- *3 pistettä*: haltuunottosuunnitelmassa on esitetty aikataulutetut tehtävät ja vastuuhenkilöt
- *7 pistettä*: haltuunotto on kuvattu kokonaisvaltaisesti huomioiden tilaaja, siirtyvä henkilöstö ja käyttäjät (muun muassa viestinnän osalta). Haltuunottosuunnitelma on toteuttamiskelpoinen.
- *10 pistettä*: haltuunottosuunnitelma on kuvattu kattavasti ja siinä on edellisten lisäksi tunnistettu haltuunottoon liittyvät riskit sekä miten tarjoaja varautuu siihen, etteivät riskit toteutuisi. Haltuunottosuunnitelma on toteuttamiskelpoinen.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Haltuunottosuunnitelma	7	7	3	10

Are: Haltuunotto on kuvattu tilaajan ja siirtyvän henkilöstön osalta kattavasti, sen sijaan käyttäjien huomioiminen on puutteellisesti kuvattu. Viestinnän toteutusta konkreettisella tasolla ei ole kuvattu.

Bravida: Haltuunotto on kuvattu tilaajan ja siirtyvän henkilöstön osalta kattavasti, sen sijaan käyttäjien huomioiminen varsinkin tiedottamisen osalta on puutteellinen.

Caverion: Haltuunottosuunnitelma on kuvattu yleisellä tasolla. Haltuunottosuunnitelmassa ei ole huomioitu käyttäjiä. Viestinnän toteutusta konkreettisella tasolla ei ole kuvattu. Haltuunottoon liittyvien riskien tunnistamista ja niiden ennaltaehkäisyä ei ole kuvattu.

LAADUNSEURANTA

1. Palvelun teknisen laadun seuranta ja arviointi (5 pistettä)

Arviointiperusteet

- *0 pistettä*: kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai siinä on kuvattu vain sopimusluonnoksessa esitetyt asiat.
- *1 pistettä*: tarjoaja on esittänyt lyhyen kuvauksen toimintatavoistaan suorittamansa laadunarvioinnin suhteen.
- *Lisäksi 0,5–4,0 pistettä*: tarjoaja on vastauksessaan sitoutunut siihen, että tarjoajan suorittamaa laadunarviointia koskevassa dokumentissa esitetään seuraavat asiat:
 - *0,5 pistettä*: sopimukseen sisältyvien tehtävien toteutuminen huomioiden LVI-, kone-, kiinteistö-, sähkö- ja viestintätekniikka, rakennustekniset työt sekä yleishoito ja valvonta
 - *0,5 pistettä*: sopimukseen sisältyvien tehtävien toteutuminen valvomopalvelujen osalta
 - *0,5 pistettä*: sopimukseen sisältyvien tehtävien toteutuminen päivystyksen osalta
 - *0,5 pistettä*: arvioinnissa käytettävä arviointiasteikko ja hyväksymisraja
 - *1,0 pistettä*: toimenpiteet arvioinnin yhteydessä havaittujen poikkeamien, niiden korjaamisen sekä seurannan osalta
 - *0,5 pistettä*: ennakoidun kiinteistön ylläpidon toteutuminen
 - *0,5 pistettä*: huoltokirjan käytön toteutuminen

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Palvelun teknisen laadun seuranta ja arviointi	5	5	5	5

2. Palvelun toiminnallisen laadun seuranta ja arviointi (2 pistettä)

Arviointiperusteet

- *0 pistettä*: kuvaus puuttuu kokonaan, on selkeästi yleisluontoinen ja puutteellinen tai siinä on kuvattu vain sopimusluonnoksessa ja palvelukuvauksessa esitetyt asiat.
- *0,5–2,0 pistettä*: kuvauksesta käy selkeästi ilmi seuraavat asiat:
 - *0,5 pistettä*: miten tarjoaja seuraa, arvioi ja dokumentoi viestinnän ja yhteistyön onnistumista sopimuksen johtamisesta vastaavan henkilöstön ja tilaajan edustajan välillä
 - *0,5 pistettä*: miten tarjoaja seuraa, arvioi ja dokumentoi palvelun oikea-aikaisuutta sekä vuorovaikutusta kiinteistön käyttäjien kanssa
 - *0,5 pistettä*: miten tarjoaja seuraa, arvioi ja dokumentoi operatiivisesta toiminnasta vastaavan henkilön aktiivista yhteistyötä muiden kiinteistössä toimivien tahojen, kuten takuuajan urakoitsijoiden ja muiden tilaajan sopimuskumppaneiden kanssa
 - *0,5 pistettä*: miten tarjoaja seuraa, arvioi ja dokumentoi operatiivisesta toiminnasta vastaavan henkilön osalta suoritettavien tehtävien huolellista etukäteissuunnittelua ja järjestelyä kiinteistön käyttäjien sekä muiden tilaajan sopimuskumppaneiden kanssa

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Palvelun toiminnallisen laadun seuranta ja arviointi	2	0	2	2

Bravida: Kuvaus palvelun toiminnallisen laadun seurannasta ja arvioinnista ei kohdennu hankinnan kohteeseen.

PALVELUTUOTANNON YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET (2 pistettä)

1. Palvelun hiilijalanjäljen laskenta (0,5 pistettä)

Arviointiperusteet

- *0 pistettä*: Tarjoaja ei sitoudu toimintansa hiilijalanjäljen laskentaan ja raportointiin vuosittain tai ei ole esittänyt lyhyttä kuvausta suorittamansa/ulkopuolisella taholla teettämänsä laskennan perusteista.
- *0,5 pistettä*: Tarjoaja sitoutuu toimintansa hiilijalanjäljen laskentaan ja raportointiin vuosittain ja on esittänyt lyhyen kuvauksen suorittamansa/ulkopuolisella taholla teettämänsä laskennan perusteista.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Palvelun hiilijalanjäljen laskenta	0,5	0,5	0,5	0,5

2. Tarjoajan oman toiminnan merkittävimmät ympäristövaikutukset (1,5 pistettä)

2.1 Tarjoajan oman toiminnan merkittävimmät ympäristövaikutukset ja tavoitteet niiden vähentämiseksi 0,5 pistettä

Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Kuvaus tarjoajan oman toiminnan merkittävimmistä ympäristövaikutuksista tai tavoitteista niiden vähentämiseksi sopimuskauden aikana puuttuvat kokonaan, ovat selkeästi puutteellisia tai eivät sovellu ympäristövaikutusten vähentämisen tavoitteeksi tämän hankinnan kohteessa
- *0,5 pistettä:* Suunnitelmassa on kuvattu tarjoajan oman toiminnan merkittävimmät ympäristövaikutukset kohdistettuna tämän hankinnan kohteeseen sekä tavoitteet tarjoajan esittämien ympäristövaikutusten vähentämiseksi sopimuskauden aikana.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Oman toiminnan merkittävät ympäristövaikutukset ja tavoite niiden vähentämiseksi	0,5	0,5	0,5	0,5

2.2 Konkreettiset toimenpiteet tarjoajan oman toiminnan merkittävimpien ympäristövaikutusten vähentämiseksi 0,5 pistettä:

Arviointiperusteet

- *0 pistettä:* Kuvaus tarjoajan konkreettisista toimenpiteistä esittämiensä ympäristövaikutusten vähentämiseksi sopimuskauden aikana puuttuu kokonaan, on selkeästi puutteellinen tai toimenpiteet eivät sovellu ympäristövaikutusten vähentämisen toimenpiteiksi sopimuskauden aikana tämän hankinnan kohteessa.
- *0,5 pistettä:* Tarjoaja on kuvannut selkeästi kohdassa 2.1 esitettyihin tavoitteisiin soveltuvat konkreettiset toimenpiteet ympäristövaikutusten vähentämiseksi sopimuskauden aikana tämän hankinnan kohteessa.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Konkreettiset toimenpiteet oman toiminnan merkittävimpien ympäristövaikutusten vähentämiseksi	0,5	0	0,5	0,5

Bravida: Kuvaus tarjoajan konkreettisista toimenpiteistä esitettyjen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sopimuskauden aikana eivät kohdennu tämän sopimuksen hankinnan kohteeseen.

2.3 Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit 0,5 pistettä:**Arviointiperusteet**

- *0 pistettä:* Mittarit puuttuvat kokonaan, ovat selkeästi puutteellisia tai eivät sovellu mittaamaan kohdissa 2.1 ja 2.2 esitettyjä ympäristövaikutusten vähentämisen tavoitteita ja toimenpiteitä sopimuskauden aikana tämän hankinnan kohteessa.
- *0,5 pistettä:* Tarjoaja on kuvannut selkeästi kohdissa 2.1 ja 2.2 esitettyihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin soveltuvat mittarit ympäristövaikutusten vähentämiseksi sopimuskauden aikana tämän hankinnan kohteessa.

	ARE	BRAVIDA	CAVERION	ISS
Numeeriset tai muuten mitattavissa olevat mittarit	0,5	0,5	0,5	0,5