

1847/02.08.00.02/2025

Kiinteistöarviointipalveluiden puitejärjestelyyn 2026 valittavien toimittajien hankintapäätös**Esittely ja hankinnan kohde**

Tuusulan kunnan Maankäyttö -yksikkö on julkaissut 22.9.2025 kansallisen hankintailmoituksen koskien kiinteistöarviointipalveluiden puitejärjestelyä. Tarjouspyynnössä kysyttiin kuusi vakiohintaa arviokirjoille koskien kohteen maapohjan markkina-arvon arviointia. Eri hintaisissa arviokirjoissa oli huomioitu arvioitavien kohteiden laajuus. Lisäksi tarjouspyynnössä kysyttiin kahta vakiohintaa rakennuksen (asuin- ja liikerakennus tai muut rakennukset) arvon määrittämiselle.

Tuusulan kunta käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden laatimia kiinteistöarviointeja päätöksenteon tukena kunnan luovuttaessa, hankkiessa tai vuokratessa maaomaisuutta sekä maankäyttösopimusten korvausten määrittämisessä. Kunnalle on erityisen tärkeää saada mahdollisimman tarkkaa arviointia kiinteistöjen ja rakennusten arvosta kunnan alueella. Tästä syystä tarjoajilta on edellytetty tarjouspyynnön mukaisesti suoritettuja kiinteistöarviointeja Uudenmaan ja Keski-Uudenmaan alueelta. Lisäksi Tuusulan kunnan alueella suoritettut kiinteistöarvioinnit on pisteytetty.

Kunta ei sitoudu tiettyyn hankintamäärään. Puitesopimus on voimassa kolme vuotta 1.2.2026 alkaen, jonka lisäksi hankintaan sisältyy optio yhden vuoden jatkosopimuksesta.

Arviointipalveluiden toimeksiannot on kilpailutettu noudattaen julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016). Hankintojen kokonaismäärä voi ylittää hankintalain 25 § mukaisen kansallisen kynnysarvon. Tarjouspyyntö on julkaistu tarjouspalvelu.fi ja hankintailmoitukset.fi -sivustoilla (Hilma) numerolla 2025-030447.

Tarjousten käsittely

Tarjouksia saatiin määräaikaan 17.11.2025 klo 16.00 mennessä kahdeksan kappaletta. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 20.11.2025. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkymyksiä. Hankintaa koskevia lisäkymyksiä jätettiin yksi kappale. Kysymykseen vastattiin tarjouspalveluportaalin kautta 3.10.2025.

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Tarjousten käsittely ennen vertailua on kolmivaiheinen, ensin avataan saapuneet tarjoukset ja tämän jälkeen tarkistetaan tarjousten tarjouspyynnönmukaisuus ja tarjoajien kelpoisuusehtojen täyttyminen. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään ja vaatimukset täyttävät tarjoukset otetaan mukaan tarjousvertailuun.

Avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä määritetyt kelpoisuusvaatimukset.

Tarjousvertailu

Puitejärjestelyyn valitaan kolme kokonaistaloudellisesti edullisinta toimittajaa. Hankinnat puitejärjestelyyn valittavilta toimittajilta tehdään sähköpostitse käyttäen kaikkia valittuja toimittajia tasapuolisesti.

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, perusteina hinta-laatusuhteeltaan edullisimmat tarjoukset. Tarjoukset pisteytettiin laadun ja hinnan perusteella siten, että tarjoukset saivat tarjoajan kokemuksen (Tuusulan alueella suoritettut AKA-arviot) mukaan laatusihteitä, joiden maksimäärä oli 12. Hintapisteet, joiden maksimipisteet olivat 36, laskettiin kaavalla: 'pienin annettu arvo/tarjottu arvo * maksimipisteet'. Kunkin kysytyn hinnan saama pisteytyksen painoarvo riippui arviointityön laajuudesta.

Tarjousten vertailu on esitetty tämän viranhaltijapäätöksen liitteenä olevassa vertailutaulukossa.

Tarjouskilpailun perusteella toimittajiksi valitaan ArvoLex Oy, Retta Oy Retta Management ja Newsec Advisory Finland Oy.

Sopimuksen voimaantulo

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien kanssa tehdään erillinen kirjallinen hankintasopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Liitteet Tarjouspyyntö, avauspöytäkirja, vertailutaulukko, puitesopimusluonnos

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa.

Päätös Päätän hankkia 22.9.2025 päivätyn tarjouspyynnön ja puitesopimusluonnoksen mukaisin ehdoin kiinteistöarviointipalveluita Retta Oy Retta Management:ltä (3434128-4), ArvoLex Oy:ltä (0114259-6) ja Newsec Advisory Finland Oy:ltä (2259752-2).

Päätöksen allekirjoitus

Palkki Tuija
vs. maankäyttöpäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Mikkonen Olli-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua päätöksen julkaisemisesta.

Tiedoksi tarjoajat, pormestari, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö/Valtonen, Åhlgren (sop.rek.), maankäyttö, hankintapäällikkö