

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2024-1414

Vyöhykehinnottelu 2025 kiinteistöarviot, hankinta

Esittely ja hankinnan kohde

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta voi asemakaavoitettuja alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnastoa. Nykyinen valtuuston 14.11.2022 § 136 päätöksellä voimassa oleva vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2024 saakka, joten uuden vyöhykehinnaston hyväksyminen tulee ajankohtaiseksi. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. (KunL 130 §).

Tuusulan kunta on pyytänyt tarjouksia kiinteistöarviointipalvelusta Tuusulan asumisen vyöhykehinnottelun määrittämisen tueksi. Arvioinnissa alueet on jaettu vyöhykkeisiin, jossa Jokela ja Kellokoski ovat omansa, ja Etelä-Tuusula on jaettu kuuteen vyöhykkeeseen. Arvioinnissa voi myös esittää rajauksesta poikkeavaa vyöhykemallia. Hinnat arvioidaan €/k-m² -perusteisina asemakaavan käyttötarkoitusten (AP/A, AO ja AK) mukaisesti. Arvioinnin tuloksena toimittaja antaa kunnalle arviokirjan, joka kattaa kaikkien määritettyjen vyöhykkeiden osalta arvioinnin kustakin pyydetyistä käyttötarkoituksesta. Arviointimenetelmien tulee olla tehtävään soveltuvia. Arvioinnin tulee täyttää hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevat vaatimukset.

Kyseessä on pienhankinta. Hankinnan arvo alittaa lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 25 §:n määritellyn kansallisen kynnysarvon. Hankinnassa noudatetaan Tuusulan kunnan hankintaohjeita.

Tarjouskilpailussa noudatettiin avointa menettelyä, jossa tarjouspyyntö julkaistiin 14.6.2024 tarjouspalvelu.fi portaalin kautta.

Tarjousten käsittely

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 täytyminen. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään ja vaatimukset täyttävät tarjoukset otetaan mukaan tarjousvertailuun.

Tarjouksia saatiin määräaikaan 8.7.2024 klo 8.00 mennessä viisi kappaletta. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 9.7.2024. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut. Tarjoukset jättivät:

- ArvoLex Oy, kokonaishinta 4.400,00 euroa.
- Catella Property Oy, kokonaishinta 7.300,00 euroa.
- Colliers Finland Advisors Oy, kokonaishinta 13.000,00 euroa
- GEM Property Oy, kokonaishinta 3.765,00 euroa
- Newsec Advisory Finland Oy, kokonaishinta 9.800,00 euroa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Tarjousvertailu

Hankintaa toteuttamaan valitaan kolme toimittajaa. Tarjouspyynnössä ilmoitettu hankinnan valintaperuste on halvin hinta. Valintaperusteen mukaisesti hankintaa toteuttamaan valitaan ArvoLex Oy, Catella Property Oy ja GEM Property Oy.

Lisätiedot

tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen, olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi, 0403144544

Päätöksen peruste

Hallintosäännön hankintoja koskevan toimivaltataulukon mukaan palveluyksikön esihenkilö päättää hankinnoista, joiden arvo alittaa 30 000 euroa.

Päätös

Päätän

- valita tarjouskilpailussa halvimman tarjouksen tehneet ArvoLex Oy:n, Catella Property Oy:n ja GEM Property Oy:n toteuttamaan kiinteistöarvioinnin Tuusulan asumisen vyöhykehinnon määrittämisen tueksi. Hankinnan arvioidut kokonaiskustannukset ovat 15.465,00 euroa (alv 0%).

Tiedoksi

Tarjoajat, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki, Olli-Pekka Mikkonen, Mervi Åhlgren, hankintapäällikkö

Allekirjoitus

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 13.8.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 101

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje hankintalain kansalliset kynnsarvot alittavissa hankinnoissa (Pienhankinnat)

Kansallisen kynnsarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) 132-135 §:ssä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Kansallisen kynnsarvon alittaviin hankintoihin ei muilta osin sovelleta hankintalakia. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Kansallisen kynnsarvon suuruus on 1.1.2017 lähtien:

- 60.000 € tavarat- ja palvelut
- 400.000 € terveydenhoito- ja sosiaalipalvelut
- 300.000 € muut erityiset palvelut
- 150.000 € rakennus- ja käyttöoikeusurakat
- 500.000 € käyttöoikeussopimukset

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle:

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen suostumuksella katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettamisestä, jollei muuta näytetä. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksiantopäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Vaatimus on esitettävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö:

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kirjaamo
osoite: PL 60, 04301 Tuusula
sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi
puh. vaihde: 09 87 181

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupiste TuusInfoon os. Autoasemankatu 1, 04300 Tuusula.

Hankintaoikaisun käsittelee päätöksentekijä. Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus tehdään asianomaiselle toimielimelle.

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.