
Asuntotonttien hintaselvityksen hankinta

Selostus ja perustelu

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Kuopion kaupungin nykyiset keskeisen kaupunkialueen asuntotonttihinnot päätöksellään 7.4.2021 § 71. Päätös sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 19.1.2024. Lautakunnan päätöksessä hyväksyttiin omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotonttien hinnat karttapohjissa määritellyille hinta-alueille.

Tonttihinnot hyväksymisen yhteydessä todettiin, että tonttihinnot valmistellaan jatkossa päätettäväksi kerran valtuustokaudessa. Maaomaisuuden hallintapalvelut käynnistää valmistelutyön. Asia oli esillä Kuopion kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 12.6.2024 § 101, jossa lautakunta merkitsi valmistelun käynnistymisen tiedoksi.

Ensin on hankittava hinta-alueiden asuntotonttien markkinahinnoista konsulttiselvitys, jossa selvitetään asuntotonttien hintojen ja vuokrien käyviä markkinahintatasoja. Selvityksen hankkiminen on välttämätöntä tonttien markkinahintatason selvittämiseksi. Ajantasaista tonttihinnotietoa tarvitaan tonttihinnot tarkastelun lisäksi mm. monenlaisissa maa-asioihin liittyvissä neuvotteluissa, kaavatalouslaskelmissa ja tonttien hinnoittelupäätöksissä.

Selvitystyöstä on saatu Newsec Advisory Finland Oy:ltä (Newsec) tarjous kokonaishinnaltaan 16 500 euroa (alv 0%). Tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaan konsulttityössä tehtävän arvioinnin kohteena ovat käyvät markkinahinnat seuraavista tonttityypeistä:

- Omakotitontit: tonttihinnot e/m^2 , markkinaehtoinen maanvuokra $e/m^2/v$.
- Kerrostalotontit: tonttihinnot $e/k-m^2$, markkinaehtoinen maanvuokra $e/k-m^2/v$.
- Rivitalotontit: tonttihinnot $e/k-m^2$, markkinaehtoinen maanvuokra $e/k-m^2/v$.
- Rantatonteille on ilmoitettava erilliset hinnat ja vuokrat tai vaihtoehtoisesti hintakerroin.
- Markkinaehtoisen maanvuokran voi vaihtoehtoisesti ilmoittaa lausumalla markkinaehtoinen maanvuokra vuokraprosenttina tonttihinnotasta.

	Työstä laadittava PDF-muotoinen raportti sisältää perusteet, tulokset sekä karttaesityksen vyöhykkeistä. Karttaesitykset toimitetaan tarvittaessa myös paikkatietomuodossa (shp-muoto).
Päätös	Päätän hankkia omakoti-, rivitalo-, ja kerrostalotonttien hintaselvityksen Newsec Advisory Finland Oy:ltä hintaan 16 500 euroa (alv 0%) laaditun tarjouspyynnön ja yrityksen tekemän tarjouksen mukaisesti. Kuopion kaupunkia sitova tilaus syntyy sitten, kun tämä hankintapäätös saa lainvoiman.
Toimivallan peruste	Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 §. Jarkko Meriläinen tonttipäällikkö Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta. Valmistelija Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
Liitteet	Newsec tarjous asuintonttien hintavyöhykkeiden päivitys 17.6.2024
Tiedoksianto	Päätös on lähetetty Newsec Advisory Finland Oy:lle sähköpostitse tiedoksi 20.6.2024.
Tiedoksi	
Nähtävänäolo	Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 20.6.2024.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228

70101 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Liite C1 hankintaoikaisuohje / pienhankinnat

Hankintaoikaisu

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) 135 §:n mukaan sellaisen hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun korjaamiseksi, johon ei muutoin sovelleta hankintalakia, voidaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu).

Hankintaoikaisua voi vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisuaika ja sen alkaminen

Asianosaisen on esitettävä hankintaoikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** siitä, kun on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Hankintaoikaisuvaatimus on toimitettava hankintayksikölle määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tavallista sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Päätös voidaan toimittaa myös postitse kirjeellä, jolloin vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintayksikkö ja sen yhteystiedot

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

20.06.2024

Asianro 4038/10.00.02/2024

Hankinta- ym. sopimukset

§ 72/2024

Puhelin 017 18 2111

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

20.06.2024

Asianro 4038/10.00.02/2024
Hankinta- ym. sopimukset
§ 72/2024

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.