

Kuopion kaupungin omistamien sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen markkina-arvon ja maapohjien markkinavuokran määrittämisen AKA-asiantuntijapalveluiden hankkiminen

Päätös

Päätän, että Kuopion kaupungin omistamien sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen markkina-arvojen ja maapohjien markkinavuokrien määrittämisen AKA-asiantuntijapalveluiden palvelutuottajaksi valitaan hinta-laatusuhteeltaan parhaan tarjouksen tehnyt Retta Management, Retta Oy. AKA-asiantuntijapalvelut tuotetaan Retta Managementin tarjoamilla hinnoilla sekä muuten tarjouspyynnön ja tehdyn tarjouksen mukaisin ehdoin.

Selostus ja perustelu

Kuopion kaupungin vastuulla olleet sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tehtävät siirtyivät vuoden 2023 alusta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Kaupungin omistamat sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilat säilyivät kaupungin omistuksessa, mutta kaupunki on ollut velvoitettu vuokraamaan ko. tilat Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuoden 2025 loppuun saakka.

Kaupungin on yhtiötettävä sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen vuokraustoiminta erilliseen yhtiöön vuoden 2026 alkuun mennessä. Kuopin kaupunki siirtää perustettavaan yhtiöön 22 kpl sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilaa pinta-alaltaan noin 51.000 brm². Kohteet siirretään yhtiöön pääosin vuokraoikeuksina rakennuksineen.

Hankinnan kohde

Kuopion Tilapalvelut on pyytänyt tarjouksia Kuopion kaupungin omistamien ja perustettavaan yhtiöön siirrettävien sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen markkina-arvojen ja niihin liittyvien maapohjien markkinavuokran määrittämisestä.

Kyseessä on EU-kynnysarvon ja kansallisen kynnysarvon alittavan palvelun hankinta eli ns. pienhankinta, johon ei sovelleta voimassa olevan hankintalain (1397/2016) säännöksiä.

Hankinnan kohteena on Kuopion kaupungin omistamien ja tarjouspyynnössä sekä sen liitteissä tarkemmin määriteltyjen sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen (vuokraoikeus ja rakennukset) käypien markkina-arvojen määrittäminen sekä ko. rakennuksiin liittyvien maapohjien (vuokraoikeus) markkinavuokran määrittäminen.

Viranhaltijapäätös

tilapäällikkö

17.07.2025 § 1/2025

Asianro 5426/02.08.00/2025

Arvioinnin lähtötietojen toimittamisesta vastaa arvion tilaaja. Kohteista toimitetaan tarvittavat tiedot, mm. kiinteistön/määräalan ja rakennuksen perustiedot, vuokrasopimustiedot ja toteutuneet hoitokulut. Palveluntuottajalle järjestetään mahdollisuus katselmukseen arvioitavissa kohteissa.

Arvioiden tulee perustua auktorisoidun kiinteistöarvioijan AKA määrittämään markkina-arvoon, joten tehtävään nimettävien henkilöiden muodollisena pätevyysvaatimuksena on AKA-auktorisointi.

Hankinnan kohde ja sitä koskevat vaatimukset on kuvattu tarjouspyynnössä ja sen liitteissä: Kuopion kaupungin omistamat sosiaali- ja terveydenhuollon kohteet (vuokraoikeus ja rakennukset) ja tarjouslomake.

Arviolausunnosta tulee selvittää lausunnon tarkoitus, kohteen määrittely, arvioinnin perusteet, arviointimenetelmät, arvioidun kohteen markkina-arvo eriteltynä rakennuksen ja maapohjan arvoon, maapohjan käypä markkinavuokra, arvion ajankohta, suoritettu katselmus, arvioija sekä arviointipäivämäärä. Arviolausunnon tulee olla tiivis ja selkeä. Arviolausunnon tulee olla valmis ja luovutettu tilaajalle elokuun 2025 loppuun mennessä.

Tarjouspyynnössä ja sen liitteissä kuvattiin hankinnan taustan ja kohteen lisäksi hankintamenettely, yhteydenpito ja lisätiedot kilpailun aikana, tarjousten laatiminen ja jättäminen, tarjoajalle asetetut kelpoisuus- ja soveltuvuusvaatimukset, tarjousten valintaperuste ja vertailu sekä sopimusehdot.

Menettely, saapuneet tarjoukset ja tarjousten valintaperuste ja vertailu

Tarjouspyyntö liitteineen lähetettiin sähköpostitse kolmelle paikalliset kiinteistö- ja toimitilamarkkinat tuntevalle auktorisoidulle kiinteistöarvioijalle. Tarjouspyynnöt lähetettiin Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:lle, Retta Managementille (Retta Oy) ja OP Koti Itä-Suomi Oy LKV:lle. OP Koti Itä-Suomi Oy LKV ilmoitti sähköpostitse, ettei yritys tule tarjoamaan arviointipalveluja Kuopion kaupungille.

Tarjoukset saatiin määräaikaan 14.7.2025 kello 16.00 mennessä Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä ja Retta Managementilta (Retta Oy).

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten arviointi ja vertailu toteutettiin useassa vaiheessa: 1) tarjousten avaus, 2) tarjoajien soveltuvuuden arviointi, 3) tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen ja 4) tarjousten hinta-laatusuhteen vertailu ja valinta.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Arviointi- ja valintaprosessin ensimmäisessä vaiheessa tarjoukset avattiin, jonka jälkeen selvitettiin tarjoajien edellytykset suoriutua hankinnan tuottamisesta. Tätä arvioitiin tarjoajille asetetuilla soveltuvuusvaatimuksilla.

Molemmat tarjoajat ovat vakuuttaneet täyttävänsä tarjouspyynnössä tarjoajalle asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Arviointi- ja valintaprosessin kolmannessa vaiheessa arvioitiin edellisen vaiheen läpäisseiden tarjoajien tarjoukset. Tarjoukset tarkistettiin suhteessa niihin vaatimuksiin, joita tarjouspyynnössä edellytettiin.

Arvioinnissa todettiin jätettyjen tarjousten täyttävän tarjouspyynnön vaatimukset.

Tarjousten kokonaistaloudellisuuden vertailu ja valinta

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että annetuista tarjouksista valitaan hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous seuraavien arviointiperusteiden mukaisesti:

Hinta (70 pistettä). Palvelun kokonaishinta € (alv o %). Kokonaishinnan tulee kattaa työ kokonaisuudessaan ja sisältää kaikki työstä aiheutuvat kustannukset ml. matka- ja majoituskulut, päivärahat sekä muut mahdolliset välittömät ja välilliset kustannukset. Mitään erillisiä veloituserusteita ei hyväksytä. Edullisin tarjous saa 70 pistettä ja muut tarjoukset pisteytetään suhteessa edullisimpaan tarjoukseen. Pisteytys lasketaan kaavalla: $70 \cdot (a/b)$. Kaavassa a on edullisin tarjous ja b on kalliimpi suhteutettava tarjous.

Laatu (30 pistettä). Palvelun laatupisteet muodostuvat seuraavista kokonaisuuksista:

- Vastaavan arvioijan koulutus ja kokemus, maksipistemäärä 20.
 - Vastaavan arvioijan koulutus, maksipisteet 8 pistettä.
 - Vastaavan arvioijan työkokemus/referenssihankkeet, maksipisteet 12 pistettä.
- Yrityksen referenssikohteet, maksipistemäärä 10.
 - Vuoden 2015 jälkeen tehtyjen AKA arviointien määrä ja laajuus, maksipisteet 10 pistettä.

Lopulliset pisteet lasketaan yhteen. Enimmäispistemäärä on 100 pistettä. Mikäli jokin arvioitava kohta ei selvinnyt tarjouksesta, saa palveluntuottaja tästä kohdasta 0 pistettä.

Korkeimmat yhteenlasketut pisteet saanut tarjoaja voittaa tarjouskilpailun.

Tarjoaja	Kokonaispisteet	Sijoitus
Retta Management, Retta Oy	93,00	1.
Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	66,92	2.

Toimivallan peruste

Tilapalveluiden toimintasääntö 1.1.2024, § 14

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Kai Andersin

tilapäällikkö

Valmistelija

Kai Andersin, puh. +358 44 718 5244

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet Oikaisuvaatimusohje

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostitse tiedoksi 17.7.2025

Retta Management

Suomen Toimitilaasiantuntijat Oy

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke
17.7.2025

Viranhaltijapäätös

tilapäällikkö

17.07.2025 § 1/2025

Asianro 5426/02.08.00/2025

Kuopion kaupunki

PL 228 (Tulliportinkatu 31)

70101 Kuopio

Puhelin: 017 182 111

www.kuopio.fi

Y-tunnus: 0171450-7

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/paatoksenteko.

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus
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 oikaisuvaatimus päätös 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
Kaupunginhallitus
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

Hankinto-oikaisun sisältö

Hankinto-oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

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