

Kiinteistönvälityspalvelut ja arvonmääritykset

KAURAK 07.12.2023 § 127
678/02.07.00/2023

Äänekosken kaupunki on pyytänyt tarjouspyynnöllä nro 482830 (Dnro 678/02.07.00/2023) tarjouksia kiinteistönvälityspalveluista ja arvonmäärityspalveluista.

Hankinta on jaettu kahteen osakokonaisuuteen, jotka ovat:

- 1) kiinteistönvälityspalvelut
- 2) arvonmäärityspalvelut

Tarjoajat voivat jättää tarjouksensa yhteen tai useampaan osakokonaisuuteen. Tarjousten vertailu ja palveluntuottajavalinta tehdään osakokonaisuuskohtaisesti. Kummastakin osakokonaisuudesta on tarkoitus solmia kahden vuoden puitesopimus, jonka jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kahden vuoden optiokaudella. Sopimuskauden kuluessa toimeksiantoja voidaan osoittaa puitesopimuskumppanille tarjouksen hinnoitteluperusteita noudattaen ilman erillisiä kilpailutuksia. Hankinnan kohde on kuvattu tarkemmin tarjouspyynnössä.

Hankinta toteutettiin palveluhankintojen kansallisen kynnysarvon ylittävien hankintojen menettelytapasäännöksiä noudattaen avoimella hankintamenettelyllä käyttäen Äänekosken kaupungin sähköistä kilpailutusjärjestelmää. Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus HILMA-palvelussa (www.hankintailmoitukset.fi) ja 16.11.2023. Hankintailmoituksesta on julkaistu korjausilmoitus 28.11.2023. Korjausilmoituksella korjattiin tekninen virhe, joka esti tarjouspyynnössä kuvatun mahdollisuuden jättää tarjous tarjoajan valinnan mukaan vain yksittäiseen osakokonaisuuteen tarjoamatta samalla myös muita osakokonaisuuksia. Korjausilmoituksella ei muutettu mitään tarjouspyynnön ehtoja tai määritelmiä. Korjatun ilmoituksen HILMA-numero on 2023-139869.

Tarjousten jättämisen määräaika umpeutui 29.11.2023 klo 9:00. Tarjousten jättämisen määräaikaan mennessä saapui viisi (5) tarjousta. Tarjouksista kaksi koski molempia osakokonaisuuksia, kaksi koski pelkästään arvonmäärityspalveluja ja yksi koski pelkästään kiinteistönvälityspalveluja. Tarjousten käsittely on kesken vielä esityslistaa julkaistaessa. Tarjousten käsittely tullaan esittämään erillisellä liitetiedostolla.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on hintalaatusuhteeltaan paras noudattaen tarjouspyynnössä ilmoitettuja pisteytysperusteita. Tarjoukset vertaillaan osakokonaisuuskohtaisesti. Osakokonaisuudessa 1: Kiinteistönvälityspalvelut palkkioprosenttien painoarvo on yhteensä enintään 95 pistettä ja palveluntuotannon ekologinen kestävyys enintään 5 pistettä. Osakokonaisuudessa 2: Arvonmäärityspalvelut hinnan painoarvo on enintään 80 pistettä, arvonmäärittäjän kokemus

ja pätevyys enintään 15 pistettä ja palveluntuotannon ekologinen kestävyys enintään 5 pistettä.

Tarjouspyynnössä on esitetty yksityiskohtaisemmin perusteet vertailussa noudatettavalle pisteytykselle. Tarjousten vertailu esitetään yksityiskohtaisemmin tarjousten vertailutaulukossa.

Sopimussuhde ei synny hankintapäätöksellä eikä päätöksen tiedoksiannolla, vaan edellyttää erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamista osapuolten kesken. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan päätöksen saatua lainvoiman tai markkinaoikeuden annettua sille täytäntöönpanoluvan ja vähintään 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi (Hankintalaki 129 §, 150 §, 151 §) sekä valitun tarjoajan toimitettua kaikki hankintayksikön edellyttämät soveltuvuuden todentavat dokumentit. Hankintayksikkö voi tarvittaessa ottaa asian uudelleen ratkaistavaksi minkä tahansa päätöskohdan osalta (Hankintalaki 132-133 §).

Hankintapäätös tulee julkiseksi, kun se on allekirjoitettu tai sitä vastaavalla tavalla varmennettu (JulKL 6 § 1 mom. 8 kohta). Hankinta-asiakirjat tulevat asianosaisjulkiseksi sen jälkeen, kun asianosaiset ovat saaneet tiedon päätöksestä. Hankinta-asiakirjat tulevat yleisjulkiseksi sen jälkeen, kun sopimus asiassa on tehty (JulKL 6 § 1 mom. 3 kohta, 7.2 §). Salassa pidettävät tiedot eivät tule julkisiksi. Salassa pidettäviä tietoja ovat tarjoajan liike- ja ammattisalaisuudet. Kokonais-/vertailuhintaa ei pidetä liike- tai ammattisalaisuutena. (JulKL 10 §, 11 § 2 mom. 6 kohta, 24 § 1 mom. 20 kohta.)

Valmistelija Hankinta-asiantuntija Henriikka Mäkelä, puh. 040 480 1074

Esittelijä Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Päätösehdotus Kaupunkirakennelautakunta päättää:

- 1) hylätä Kiinteistöväily Flow LKV:n tarjouksen osakokonaisuuden 1 osalta perustuen siihen, että tarjouksessa ilmoitetut referenssit eivät täytä tarjouspyynnön mukaisia referenssivaatimuksia.
- 2) hylätä Vita LKV:n tarjouksen perustuen siihen, että tarjouksessa ilmoitetut referenssit eivät täytä tarjouspyynnön mukaisia referenssivaatimuksia.
- 3) valita osakokonaisuuden 1 palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneen Huoneistokeskus Oy:n.
- 4) valita osakokonaisuuden 2 palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneen Huoneistokeskus Oy:n.

Päätös Hyväksyttiin.
