



## Isännöintipalvelun hankinta

### Selostusosa

Nurmijärven kunta on pyytänyt 15.4.2025 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia isännöintipalveluista neljälle kunnan koko-/osaomistamalle kiinteistösaakeyhtiölle.

Kunta on järjestänyt kilpailutuksen seuraavien kiinteistösaakeyhtiöiden toimeksiannosta:

Koy Nurmijärven Virastotalo, osoitteessa Keskustie 2 A, 01900 Nurmijärvi 0717864–5

Koy Aleksis Kiventie 14, osoitteessa Aleksis Kiven tie 9, 01900 Nurmijärvi 0129687–8

Koy Nurmijärven Liikennepalvelukeskus, osoitteessa Mahlamäentie 1, 01900 Nurmijärvi 1475311–8

Koy Aitohelmi, osoitteessa Klaukkalantie 72, 01800 Klaukkala 0779467–5

Palvelu sisältää hallinnollisia tehtäviä, taloushallinnon tehtäviä ja teknisiä tehtäviä. Kilpailutusta ei ole jaettu osiin.

Nurmijärven kunta ja kiinteistösaakeyhtiöt eivät sitoudu tiettyihin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Kyseessä on sopimus, jonka käytöstä kukin kiinteistösaakeyhtiö tai Nurmijärven kunta päättää itsenäisesti. Sopimuksen kesto on neljä (4) vuotta.

### Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu avoimena menettelynä.

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon alittava hankinta, josta on julkaistu ilmoitus Hilma- tietokannassa 15.4.2025.

Tarjouspyyntö julkaistiin Tarjouspalvelu.fi –toimittajaportalissa 15.4.2025, jonne myös tarjoukset tuli jättää.

### Valintaperuste

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinta-/laatusuhteeltaan paras.

### Vertailu- ja arviointiperusteet

Vertailupisteiden laskeminen

*Hinta:*

Hinnan vertailupisteiden maksimimäärä on yhteensä 70 pistettä, joka jakaantuu seuraavasti:

- 60 pistettä (kiinteä kuukausihinnointelu): Vertailuhinta saadaan, kun kiinteistösaakeyhtiöiden kiinteät kuukausihinnat lasketaan yhteen. Halvin vertailuhinta saa vertailussa 60 pistettä ja muut suhteessa siihen. Vertailupistemäärä=edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen hinnalla (Y) ja kerrotaan 60 vertailupisteellä. Laskukaava:  $X/Y \cdot 60$  vertailupistettä.



- 10 pistettä (erillisveloitettava tunti hinnoittelu): Vertailuhinta saadaan, kun kaikki erillisveloitettavat isännöintitehtävien tunti hinnat lasketaan yhteen. Halvin vertailuhinta saa vertailussa 10 pistettä ja muut suhteessa siihen. Vertailupistemäärä=edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen hinnalla (Y) ja kerrotaan 10 vertailupisteellä. Laskukaava:  $X/Y \cdot 10$  vertailupistettä.

Hinnan vertailupistemäärä on näiden vertailupisteiden yhteismäärä.

#### *Laatu*

Laatupisteiden maksimimäärä on 30 pistettä.

Laatupisteet muodostuvat seuraavasti:

Aiempi isännöinnin työkokemus, pisteytys:

- Työkokemus vähintään kolme (3) vuotta: 0 pistettä;
- Työkokemus yli kolme (3) vuotta, enintään viisi (5) vuotta: 10 pistettä;
- Työkokemus yli viisi (5) vuotta, enintään kymmenen (10) vuotta: 15 pistettä;
- Työkokemus yli kymmenen (10) vuotta: 20 pistettä;

Aiempi kiinteistöosakeyhtiön talousosaamisen työkokemus:

- Työkokemus vähintään viisi (5) vuotta: 10 pistettä

Tarjouksen laatuvertailupisteet määräytyvät suoraan ilmoitetun isännöinnin ja kiinteistöosakeyhtiön talousosaamisen työkokemuksen pituuden mukaan.

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on se, jonka yhteenlasketut vertailupisteet ovat suurimmat. Pisteiden mennessä tasan, palveluntuottajan valinta tapahtuu arpomalla. Arvontatilanteessa kukin eniten vertailupisteitä saanut tarjoaja saa yhden arvan.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi (1) toimittaja ja yksi (1) varatoimittaja, jonka kanssa voidaan solmia varsinainen hankintasopimus, mikäli valittu toimittaja ei täytä sopimuskauden alkaessa tarjouspyynnön ehtoja ja edellytyksiä tai mikäli valittu toimittaja ei täytä näitä ehtoja ja edellytyksiä sopimuskauden aikana.

#### **Palvelun tilaaminen sopimuskaudella**

Sopimuksen käytöstä kukin kiinteistöosakeyhtiö päättää itsenäisesti. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

#### **Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset**

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 02.05.2025 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä tuli yhteensä 0 kappaletta. Tarjouspyyntöä ei täsmennetty.

#### **Tarjoukset**

Määräaikaan 09.05.2025 klo 12.00 mennessä tarjouksen tekivät seuraavat tarjoajat:

Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy (1986686–7)

Oiva Isännöinti Oy (2430066-5)

Retta Isännöinti Oy (0871684–7)



Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy (0467438–7)

### Tarjousten käsittely ja vertailu

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien vakuutukset tarjouspyynnössä asetettujen edellytysten täyttämistä. Kaikki tarjoajat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön. Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy:n tarjous ei vastannut tarjouspyyntöä.

Tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksissa tarjoajia pyydettiin ilmoittamaan tarjouksessaan vähintään kaksi referenssiä (asiakkuutta) tarjoamansa isännöintipalvelun osalta. Tarjoajia pyydettiin lataamaan tarjouspyynnön liitteenä oleva referenssilomake täydennettynä. Referenssistä tuli käydä ilmi referenssin yhteystiedot (sähköposti, puhelinnumero), sopimuskausi ja sopimuksen arvo sekä lyhyt kuvaus palvelun sisällöstä. Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy ei ollut ladannut referenssilomaketta tarjouksen liitteeksi. Näin ollen sen tarjous on tarjouspyynnön vastainen ja suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle. Muut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja etenivät tarjousten vertailuun.

Hankintayksikkö on vertaillut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

Oiva Isännöinti Oy:n tarjous sai vertailussa parhaat vertailupisteet 95,43. Toimittajaksi valitaan näin ollen Oiva Isännöinti Oy, koska sen tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin. Vertailussa toiseksi tuli Retta Isännöinti Oy, jonka vertailupisteet olivat 78,71. Näin ollen Retta Isännöinti Oy valitaan varatoimittajaksi. Kolmanneksi vertailussa sijoittui Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy, jonka vertailupisteet olivat 67,80.

| Vertailutaulukko                  |                  |              |              |                 |                |
|-----------------------------------|------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
|                                   | Hinta € (alv 0%) | Hintapisteet | Laatupisteet | Vertailupisteet | Valitaan       |
| Oiva Isännöinti Oy                | 2847,26          | 65,43        | 30,00        | 95,43           | Kyllä          |
| Retta Isännöinti Oy               | 2687,17          | 68,71        | 10,00        | 78,71           | Varatoimittaja |
| Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy | 4568,96          | 42,80        | 25,00        | 67,80           | Ei             |

Hankintayksikkö on tutkinut Oiva Isännöinti Oy:n ja Retta Isännöinti Oy:n osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjoajia ei rasita poissulkemisperuste ja ne täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Valittu toimittaja ja varatoimittaja eivät käytä alihankintaa.

### Ratkaisuvalta

Nurmijärven kunnan hallintosäännön § 71 mukaan toimialajohtaja ja liikelaitosjohtaja päättävät tehtäväaluettaan koskevista hankinnoista kunnan hankintaohjeiden mukaisesti, ellei toimivaltaa hallintosäännössä tai muutoin ole määrätty muulle viranomaiselle.

### Päätös



Päätin selostusosassa mainituin perusteluin:

1. sulkea Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle
2. valita Isännöintipalvelujen palveluntuottajaksi Oiva Isännöinti Oy:n.
3. valita varatoimittajaksi Retta Isännöinti Oy:n.

Hankinta on määräaikainen. Sopimuskausi alkaa, kun hankintasopimus on allekirjoitettu. Sopimuksen kesto on neljä (4) vuotta, eikä siihen sisälly optiota.

Hankinnan ennakoitu arvo on noin 180 000 € (alv 0 %).

Hankintasopimus ei synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Päätöksenteossa on sovellettu hankintalakia.

## **Allekirjoitus**

Katja Vuorinen  
Hallintojohtaja

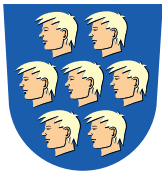
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

## **Nähtävillä**

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 4.6.2025

## **Jakelu**

Tarjouksen jättäneet  
Kunnanhallitus  
Hallintojohtaja  
Tilakeskuksen päällikkö  
Isännöitsijä/Tilakeskus



## HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

### I Hankintaoikaisuohje

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

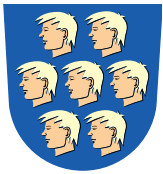
Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

#### Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.



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

### Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Nurmijärven kunta

Kirjaamo

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Keskustie 2 B, Nurmijärvi

kunta@nurmijarvi.fi

Viraston aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 08.00–16.00 ja perjantaisin klo 08.00–14.00.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

## II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

### Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

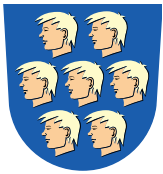
Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

### Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.



### **Muutoksenhakuaika**

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

### **Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

### **Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

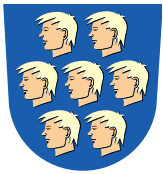
Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;



- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### **Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto**

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

### **Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

### **Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot**

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi