

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

Salon Asuntomessujen tonttivälityspalvelun hankinta

4519/02.08.00.06/2025

Valmistelija

projektipäällikkö Mervi Lehto, puh. 02 778 5617, mervi.lehto@salon.fi,
maankäyttöpäällikkö Raimo Inkinen, puh. 02 788 7502,
raimo.inkinen@salon.fi.

Salon kaupunki on pyytänyt tarjouksia 26.11.2025 päivätyllä tarjouspyynnöllä Salon Asuntomessujen tonttivälityspalvelun hankinnasta. Hankinnan kohteena ovat Salon vuoden 2028 Asuntomessujen viiden messualueen tonttivälityspalvelu ja siihen liittyvät tehtävät tarjouspyynnössä kuvatun mukaisesti. Hankinnan hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa 26.11.2025 sekä Salon kaupungin internetsivuilla. Hankinnan tarjouspyyntö julkaistiin kaupungin sähköisessä hankintajärjestelmässä Tarjouspalvelussa, johon myös tarjoukset tuli jättää.

Hankinnan arvioitu arvo ylittää tavaroiden ja palvelujen kansallisen kynnysarvon. Hankintamenettely oli avoin menettely, eikä osatarjouksia hyväksytty. Hankintaan oli mahdollista esittää lisäkysymyksiä 2.12.2025 klo 12.00 mennessä. Lisäkysymyksiä ei esitetty.

Tarjousten jättämisen määräaikaan 10.12.2025 klo 12.00 mennessä saapui kaksi tarjousta seuraavilta tarjoajilta: Ainoa Oikea LKV Oy ja Oy Consulting Factor Ltd. Tarjoukset täyttivät tarjoajalle asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouspyynnön mukaan hankinnan vaatimuksena oli, että tarjoajan tulee nimetä tonttien välityspalveluun vähintään neljän (4) henkilön tiimi, joista vähintään kahdella tulee olla LKV-pätevyys. Edelleen tarjouspyynnön mukaan tarjoajan on tullut nimetä tarjouspyynnössä merkittyyn kohtaan yllä olevan tiimin henkilöt. Tiimin osalta yksi henkilö tulee nimetä tiimin vetäjäksi. Oy Consulting Factor Ltd:n tarjouksessa ei ole nimetty tähän kohtaan kuin yksi henkilö, joka on myös nimetty tiimin vetäjäksi. Tiimin muita jäseniä ei ole nimetty, joten hankintayksikkö ei ole voinut todentaa tarjouksesta esimerkiksi toisen tiimin jäseneltä vaadittavaa LKV-pätevyyttä. Oy Consulting Factor Ltd:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön vaatimusta nimetyn tiimin osalta. Näin ollen Oy Consulting Factor Ltd:n tarjous hylätään tarjouspyynnön vastaisena.

Tarjoajan tuli antaa tarjouksessaan hinnat tarjouspyynnössä määriteltujen tonttien välittämiseksi sekä mahdollinen aloituspalkkio. Tarjoajan tuli liittää tarjoukseen suunnitelmaluonnos tonttien myyntistrategiasta. Oy Consulting Factor Ltd:n myyntistrategialuonnoksessa on selostettu hankintaan käytettävää budjettia, jonka summa on sama kuin tarjouksessa ilmoitettu aloituspalkkio. Lisäksi tarjoaja on ilmoittanut muita kustannuksia, jotka tulevat välityspalkkioiden lisäksi. Kyseisessä budjettisummassa on ilmoitettu asioita, joita hankintayksikkö ei ole pyytänyt sisällytettäväksi tarjoushintaan eivätkä kuulu tarjouspyynnössä määritettyyn hankinnan sisältöön. Näin ollen hankintayksikkö ei voi olla varma annettujen tarjoushintojen vertailukelpoisuudesta.

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

Lisäksi hankintayksikkö toteaa, että Oy Consulting Factor Ltd:n tarjous on hankintaan varattuihin määrärahoihin nähden merkittävästi kalliimpi, joten annetuilla tarjoushinnoilla hankintaa ei voitaisi toteuttaa.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hinnan painoarvo on 40 % eli 40 pistettä ja laadun 60 % eli 60 pistettä. Tarjouksista valitaan se tarjoaja/tarjous, joka on saanut suurimmat kokonaispisteet yhteensä ja täyttää tarjouspyynnön vaatimukset.

Koska tarjouspyynnön mukaisia tarjouksia on yksi, ei hinta- ja laatuvertailua tarvitse tehdä. Näin ollen Salon Asuntomessujen tonttivälityspalvelun hankinnassa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen on jättänyt Ainoa Oikea LKV Oy, jota esitetään valittavaksi tarjoajaksi. Tarjouksen vertailuhinta on 148 000,00 euroa.

Päätöksen peruste

Salon kaupungin hallintosääntö 45 §, Hankintavaltuudet ja -rajat kaupunginhallitus 9.12.2024 § 390, Salon kaupungin hankintaohje kaupunginhallitus 25.10.2021 § 126

Päätös

Päätän hylätä Oy Consulting Factor Ltd:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena edellä valmistelussa kuvatuin perustein.

Päätän hankkia Salon Asuntomessujen tonttivälityspalvelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneeltä Ainoa Oikea LKV Oy:ltä tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisesti.

Mika Mannervesi
Elinvoimajohtaja
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi

Tarjoajat

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus markkinaoikeudelle (Kynnysarvot ylittävä)

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.

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

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

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan Salon kaupungin kirjaamoon:

Salon kaupunki

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo

Puhelin: 02 7781 2043

Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24100 Salo

Sähköposti: kirjaamo@salon.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45

Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoä edeltävänä arkipäivänä klo 8.00–14.00.

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 hankintalain (2016/1397) 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että hankintalain (2016/1397) 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain (2016/1397) 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain (2016/1397) 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

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.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

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.

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

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.

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 tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Elinvoimajohtaja

15.12.2025

§ 76/2025

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, asiasta käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

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

Markkinaoikeuden osoite:

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tiedoksianto

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **16.12.2025**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisen hankintajärjestelmän Cloudian kautta **16.12.2025** / Hankintapalvelut.