



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

KAJDno-2026-713

HVA yhtiöittämiseen liittyvät AKA-arvioinnit

Menettely:

Kajaanin kaupunki pyysi 23.9.2026 sähköpostitse tarjoukset kahdeksan hyvinvointialueelle vuokratun kiinteistön markkina-arvojen määrittämisestä AKA-arvioina kahdelta alan toimijalta: BDO Oy:ltä ja Kajaanin Kiinteistökulma Oy:ltä.

Tarjouspyynnössä pyydettiin tarjoajia antamaan tarjous luonnosraportissa yksilöityjen kohteiden arvonmäärittämisestä siten, että kuntoutusyksikkö Eljaskartano jätettiin toimeksiannon ulkopuolelle Kainuun hyvinvointialueen irtisanottua kohteen vuokrasopimuksen. Tarjousten määräajaksi asetettiin 30.9.2026.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti Kajaanin Kiinteistökulma Oy. BDO Oy ilmoitti, ettei jätä tarjousta toimeksiannosta. Kajaanin Kiinteistökulma Oy:n tarjous täytti hankinnalle asetetut vaatimukset.

Päätöksen perustelut:

Kiinteistöjen järjestelyjen valmistelu on toteutettu kaupungin kilpailuttaman selvityshankkeen yhteydessä. Selvitystyön edetessä on tunnistettu tarve hankkia kohteista riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) laatimat markkina-arvot päätöksenteon, mahdollisten omaisuusjärjestelyjen sekä yhtiöittämisvaihtoehtojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin tueksi.

Alkuperäisen selvitystyön toteuttaja on laatinut kohteille suunnittelu- ja selvitysvaiheeseen tarkoitettut arvonmäärittäykset. Selvitystyön aikana on kuitenkin todettu, että mahdollisten yhtiöittämis-, apporti- ja muiden omaisuusjärjestelyjen jatkovalmistelussa tarvitaan erilliset riippumattomat AKA-arviot. AKA-arvioita pidetään yleisesti luotettavana ja puolueettomana arvonmäärittäksenä erityisesti tilanteissa, joissa arviointeja käytetään päätöksenteon sekä mahdollisten omaisuusjärjestelyjen valmistelun tukena.

Kaupunki selvitti palvelun saatavuutta markkinoilta pyytämällä tarjoukset BDO Oy:ltä ja Kajaanin Kiinteistökulma Oy:ltä. Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti Kajaanin Kiinteistökulma Oy. BDO Oy ilmoitti, ettei jätä tarjousta toimeksiannosta. Lisäksi valmistelun yhteydessä on selvitetty, että alueella ei ole käytettävissä muita tehtävään soveltuvia AKA-arviointipalveluja tarjoavia toimijoita. Kajaanin Kiinteistökulma Oy:n tarjous on hinnaltaan 9 600 euroa (alv 0 %) ja täyttää hankinnalle asetetut vaatimukset.

Hankinnan ennakoitu arvo alittaa julkisista hankinnoista annetun lain mukaisen kansallisen kynnysarvon. Kaupunki on ennen hankintapäätöstä selvittänyt palvelun saatavuutta markkinoilta, eikä kilpailevia tarjouksia saatu. Hankinnan arvo, toteutettu markkinakartoitus, palvelun erityinen asiantuntijaluonne sekä valmistelun aikataulu huomioon ottaen hankinta on tarkoituksenmukaista toteuttaa Kajaanin Kiinteistökulma Oy:ltä.

Hankinnan katsotaan olevan välttämätön osa kaupungin HVA-kiinteistöjä koskevan valmistelun loppuunsaattamista. AKA-arviot muodostavat keskeisen lähtöaineiston



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

mahdollisten yhtiöittämis-, luovutus- ja muiden omaisuusjärjestelyjen taloudellisten vaikutusten arvioinnille sekä päätöksenteolle.

Hankinnassa noudatetaan Julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja JYSE 2025 Palvelut.

Yritysvaikutusten arviointi:

Valittu toimittaja harjoittaa toimintaansa paikallisesti ja näin ollen hankinnalla on suoranaisia vaikutuksia alueelliseen yritystoimintaan ja työllisyyteen.

Lisätietoja antaa: Joni Partanen, joni.partanen@kajaani.fi

Päätöksen peruste

Hallintosääntö 69 a §

Päätös

Palveluntuottajaksi valitaan Kajaanin Kiinteistökulma Oy. Hankinnan arvo on 9 600 euroa (alv 0 %). Hankinnasta tehdään erillinen kirjallinen tilaus, jossa sovitaan toimeksiannon tarkemmasta sisällöstä, toimitusaikataulusta sekä arviointiraporttien luovuttamisesta.

Tiedoksi

Tarjoaja

Allekirjoitus

Paula Halonen, hallintojohtaja ja kaupunginlakimies

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 7.10.2026.

Otteen oikeaksi todistaa

Paula Halonen

Hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle

sähköisesti



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 14

Oikaisuvaatimusohje

HANKINTAOIKAISU HANKINTALAIN 25 §:N MUKAISEN KANSALLISEN KYNNYSARVON ALITTAVAAN HANKINTAAN

Hankintaoikaisu-oikeus

Hankintapäätökseen tyytymätön voi tehdä hankintalain 132 - 135 §:n mukaan kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisuviranomainen

Hankintaoikaisu tehdään hankintapäätöksen tehneelle viranomaiselle, osoitteella PL 133, Pohjolankatu 13, 87101 Kajaani, tai sähköpostiosoitteella kajaani@kajaani.fi.

Hankintaoikaisu-aika ja sen alkaminen

Hankintaoikaisu on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedonantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedonannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteluineen ja se on hakijan allekirjoitettava. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimen selvennys sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

OHJEET KUNTALAIN MUKAISEEN OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEEN

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Hankintapäätökseen tyytymätön voi tehdä kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään hankintapäätöksen tehneelle toimielimelle, tai viranhaltijapäätöksen kyseessä ollessa viranhaltijan yläpuolella olevalle asianomaiselle toimielimelle (lautakunta, johtokunta tai kaupunginhallitus)

osoitteella PL 133, Pohjolankatu 13, 87101 Kajaani, tai sähköpostiosoitteella kajaani@kajaani.fi.

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Sähköistä tiedonantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedonannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on julkaistu tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.