

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistöalan asiantuntijapalvelut Tampereen kaupungille – kiinteistöjen myynti -hankinta
TRE:879/02.07.01/2026

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, niko.suoniemi@tampere.fi, hankinta-asiantuntija Antti Mustalahti, puh. 040 144 8454, antti.mustalahti@tampere.fi

Päätös

Esityksen mukaisesti osa-aluekohtaisen puitejärjestelyn sopimuskumppaneiksi valitaan:

Osa-alue 1:

- Newsec Advisory Finland Oy
- Reagle Oy
- Conmer Oy
- Glik Tampere Oy

Osa-alue 2:

- Neliöt Liikkuu LKV
- Conmer Oy
- Glik Tampere Oy
- Huoneistokeskus Oy

Sopimuskausi on 15.05.2026–30.11.2028 + 1 vuoden optiokausi. Tilaaja tekee erillisen päätöksen optiokauden käyttöönotosta. Optiokauden käyttöönotosta ilmoitetaan palveluntuottajalle kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Hankinnan arvonlisäveroton kokonaisarvo on sitoumuksetta noin 500 000 euroa sisältäen mahdollisen optiokauden. Sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua hankintapäätöksen tiedoksisaannista, sillä edellytyksellä, että hankintapäätös on saanut lainvoiman. Hankintapäätös on Tampereen kaupunkia sitova vasta, kun hankintasopimus on allekirjoitettu.

Perustelut

Tampereen kaupungin Hankintapalvelut pyysi tarjouksia Tampereen kaupungin toimeksiannosta kiinteistöasiantuntijapalveluiden hankinnasta. Hankittava palvelu sisältää tilaajan omistamien rakennusten ja maa-alueiden myyntitoimeksiantoja. Kohteena ovat kiinteistöjen myyntiin liittyvät palvelut. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä kilpailutus.

Tarjouspyyntö on jaettu kahteen (2) osa-alueeseen:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- **Osa-alue 1:** Kiinteistöjen myynti; julkiskäytön kohteet, liikerakennukset ja -kiinteistöt
- **Osa-alue 2:** Asunnot ja osakehuoneistot

Sopimuskausi on 15.05.2026–30.11.2028 + 1 vuoden optiokausi. Tilaaja tekee erillisen päätöksen optiokauden käyttöönotosta. Optiokauden käyttöönotosta ilmoitetaan palveluntuottajille kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Hankinnassa perustetaan osa-aluekohtaisesti neljän (4) palveluntuottajan puitejärjestely, jonka sisäiset hankinnat tehdään puitejärjestelyssä vahvistettujen ehtojen mukaisesti.

Hankinnan arvonlisäveroton kokonaisarvo on sitoumuksetta noin 500 000 euroa sisältäen mahdollisen optiokauden.

Hankintamenettelynä on hankintalain (1397/2016) 32 §:n mukainen avoin menettely. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta. Hankinnasta lähetettiin hankintailmoitus julkaistavaksi HILMA-palveluun 24.03.2026.

Tarjouksia jätettiin määräaikaan 24.4.2026 klo 12.00 mennessä osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: Catella Property Oy (2214835–6), Conmer Oy (3221287–6), Glik Tampere Oy (2512211–9), Neliöt Liikkuu LKV Oy (2917122–5), Newsec Advisory Finland Oy (2259752–2), Reagle Oy (2825600–8) ja Tuloskiinteistöt Oy (2704700–1)

Osa-alue 2: Conmer Oy (3221287–6), Glik Tampere Oy (2512211–9), Huoneistokeskus Oy (1831315–2) ja Neliöt Liikkuu LKV Oy (2917122–5)

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen

Hankintalain 74 §:n mukaisesti tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset on suljettava tarjouskilpailusta. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

Tarjouspyyntö on jaettu kahteen (2) osa-alueeseen. Tarjoaja voi tarjota yhteen tai molempiin osa-alueisiin.

- **Osa-alue 1:** Kiinteistöjen myynti; julkiskäytön kohteet, liikerakennukset ja -kiinteistöt
- **Osa-alue 2:** Asunnot, muut pienehköt rakennukset ja kiinteistöt sekä osakehuoneistot

Molemmissa osa-alueissa maksimipistemäärä on 100 pistettä. Molemmat osa-alueet vertaillaan erikseen. Kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään parasta hintasuhdetta, koska laatu on huomioitu vähimmäisvaatimuksissa.

Hinnan kokonaisvertailupisteet:

- Osa-alue 1: Kiinteistöjen myyntien provisioprosentit – 100 pistettä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Osa-alue 2: Kiinteistöjen myyntien provisioprosentit – 100 pistettä Kokonaisvertailupisteiltään parhaat tarjoajat valitaan puitesopimuskumppaneiksi: osa-alueeseen 1 neljä (4) toimijaa ja osa-alueeseen 2 neljä (4) toimijaa.

Tarkempi osa-aluekohtainen vertailu on kuvattu päätöksen liitteellä 1 (vertailutaulukko).

Edellä mainitun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tekivät osa-alueittain seuraavat tarjoajat, joita esitetään valittavaksi puitejärjestelyiden sopimuskumppaneiksi:

Osa-alue 1:

- Newsec Advisory Finland Oy
- Reagle Oy
- Conmer Oy
- Glik Tampere Oy

Osa-alue 2:

- Neliöt Liikkuu LKV
- Conmer Oy
- Glik Tampere Oy
- Huoneistokeskus Oy

Tarjoajien soveltuvuuden tarkastaminen

Hankintalain 79 §:n mukaan hankintayksikkö voi avoimessa menettelyssä tarkistaa tarjousten vaatimustenmukaisuuden ja vertailla tarjoukset ennen poissulkemisperusteisiin (80 § ja 81 §) tai soveltuvuusvaatimukseen kohdistuvaa tarkistamista. Hankintalain 79 §:n 2 mom. mukaan sopimusta ei voi tehdä sellaisen tarjoajan kanssa, joka olisi tullut sulkea menettelystä 80 §:n nojalla tai joka ei täytä soveltuvuusvaatimuksia.

Hankintayksikkö on tarkastanut valittavaksi esitettyjen tarjoajien soveltuvuuden ennen hankintapäätöstä pois lukien hankintalain mukaiset rikosrekisteriotteet. Kaikki valittavaksi esitetyt tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Valittavaksi esitettävien tarjoajien tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:ssä mainitut selvitykset ja todistukset on tarkistettu Vastuu Groupista. Tarjoajien on ennen hankintasopimuksen allekirjoitusta toimitettava rikosrekisteriote (hankintamenettelyote) ja yhteisösakko-ote.

Asiakirjojen julkisuus

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Päätösesitys perusteluineen tulee julkiseksi päätöksenteon jälkeen. Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintapäätöksen tekemisen jälkeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yleisesti julkiseksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Asiakirjoja säilytetään kaupungin sähköisessä arkistossa, ja asiakirjatiedustelut osoitetaan osoitteeseen kirjaamo@tampere.fi.

Hankinnan valmistelijana toimi hankinta-asiantuntija Antti Mustalahti. Asiantuntijoina hankinnassa toimivat Niko Suoniemi, Ari Kilpi ja Tanja Tiihonen.

Sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua hankintapäätöksen tiedoksisaannista, sillä edellytyksellä, että hankintapäätös on saanut lainvoiman.

Sopimuksen vastuuhenkilönä toimii kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm. Vakanssinhoitajan vaihtuessa vastuu sopimuksesta siirtyy kulloisellekin haltijalle. Vastuuhenkilö huolehtii tarvittaessa yhteyshenkilön nimeämisestä sopimukselle.

Toimivallan peruste

Hs § 34 kohta 4) Irtaimen omaisuuden sekä palvelujen hankinta, luovuttaminen ja vuokraus sekä sopimusten hyväksyminen lautakunnan puvun mukaisesti.

Tiedoksi

Tarjoajat, Antti Mustalahti, Tanja Tiihonen, Niko Suoniemi, Ari Lahti

Liitteet:

1 Liite 1 Vertailutaulukko

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös asetettu nähtäville 8.5.2026 www.tampere.fi.

Tämä päätösote on lähetetty sähköpostilla päätöksessä näkyvän jakelun mukaisesti 8.5.2026.

Muutoksenhakuviranomainen

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaista hankintaoikaisua haetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmilta.

Tampere
08.05.2026

Tampere
Kiinteistöjohtaja

Ote viranhaltijapäätöksestä
05.05.2026

5 (9)
§ 258

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Minna Kareinen
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§ 258

Valitusosoitus

Oikaisuohje ja valitusosoitus hankinta-asioissa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan hakea muutosta vaatimalla julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaista hankintaoikaisua. Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 25 §:n mukaisen kyseistä hankintaa koskevan kynnyсарvon.

1. Hankintaoikaisu (oikaisuohje)

Päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä kirjallisen julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 132 §:n mukaisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisua koskevasta vaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuviranomaiselle. Hankintaoikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä.

Hankintaoikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikaisuviranomainen

Hankintaoikaisua haetaan päätöksen Muutoksenhakuviranomainen-kohdassa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa>

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon. Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: kirjaamo@tampere.fi

Käyntiosoite 1.6.2026 alkaen Aleksis Kiven katu 14 - 16 B.

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Määräaika

Hankintaoikaisu on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat 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 viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos päätös oheisasiakirjoineen annetaan tiedoksi tavallisena kirjeenä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä niiden lähettämisestä. Mikäli käytetään todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksiantopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

2. Valitus markkinaoikeuteen (valitusosoitus)

Jos hankinnassa on menetelty julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain vastaisesti, voi tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 146 § 3 momentin mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

- 1) asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
- 2) siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Muutoksenhaku

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut kirjallisesti tiedon asemaansa vaikuttavasta ratkaisusta tai tarjousmenettelyn ratkaisusta perusteluineen sekä kirjallisen ohjeen asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi (valitusosoituksen).

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen julkista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 130 §:n 1) tai 3) kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asiaosainen voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Tiedoksisaanti

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat 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 viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos päätös oheisasiakirjoineen annetaan tiedoksi tavallisena kirjeenä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä niiden lähettämisestä. Mikäli käytetään todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituskielto

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta hallinto-oikeudesta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 146 § 2 momentin mukaisesti 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 tarkoitettun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Valituksen tekeminen

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, jota vaaditaan muutettavaksi, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle ennen valitusajan päättymistä. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
faksi 029 56 43314
sähköposti markkinaoikeus@oikeus.fi

Oikeudenkäyntimaksu

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

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi (laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 148 §). Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava päätöksessä mainitulle muutoksenhakuviranomaiselle edellä kohdassa "Oikaisuviranomainen" mainittuun osoitteeseen.