

|                     |      |            |
|---------------------|------|------------|
| Ympäristölautakunta | § 34 | 21.04.2021 |
| Ympäristölautakunta | § 41 | 14.05.2021 |
| Ympäristölautakunta | § 47 | 23.06.2021 |

## Hartolan taajaman kiinteistöveroselvitys

YMPLTK 21.04.2021 § 34

Asian valmistelija: Janne Myntti, tekninen johtaja

FCG:n hankesuunnitelma ja tarjous työn toteutuksesta on esityslistan liitteenä.

FCG on Suomessa toimivista kiinteistöveroselvityksiä tekevästä yrityksistä ylivoimaisesti kokenein, ja varma yhteistyökumppani jonka osalta voidaan luottaa tarvittavan palvelun tasoon. Sysmässä kiinteistöveroselvityksen teki Perlacon. FCG on sittemmin ostanut Perlaconin ja kiinteistöveroselvityksiä tekeneet työntekijät siirtyivät FCG:lle.

FCG:n tarjoamat kiinteistöveroselvityspalvelut kunnissa ovat osoittautuneet erittäin tuloksellisiksi. Selvityksiä on tehty jo kymmenissä kunnissa ja selvitysten tulokset ovat olleet kaikkialla samansuuntaisia. Osalla kiinteistöjä rakennustiedot ovat olleet kunnossa, mutta suurimmalla osalla kiinteistöistä on ollut huomattavasti puutteita rakennustiedoissa. Kaikissa tähänastisissa FCG:n maastoselvityskohteissa on verotettavaa koko-naisalaa kertynyt lisää 20-60 % verrattuna verottajan tämänhetkiseen rekisteriin ja lopulta lähes varmuudella ainakin 15-20 %:n lisäys kunnan kiinteistöverotuottoon on realistinen. Analyysin ja sen avulla kohdennettujen maastoselvitysten ja tietojen päivitystöiden kustannusten takaisinmaksuaika on kasvaneiden kiinteistöverotuottojen myötä noin 2-4 vuotta.

Yhteistyöesitys FCG:n kanssa perustuu ensisijaisesti heidän johtavaan asiantuntija-asemaan kiinteistöveroselvityksissä. Kiinteistöveroselvitysten tekeminen ei ole kunnan ydinaluetta, mistä johtuen kunnalla on tarvetta ostaa palvelua osaavalta ja luotettavalta taholta. Toissijaisesti suora hankintaa puoltavat aikataululliset syyt. Rakennusvalvonta siirtyi toukokuussa Heinolan kaupungin viranhaltijoiden hoidettavaksi. Rakennusrekisterin ylläpito siirtyy Heinolaan ja rakennusvalvonnan rekisteri siirretään pienellä viiveellä Trimblen ohjelmaan.

Kiinteistöverohanke tulee yhteensovittaa tämän rakennusvalvonnan muutosten kanssa ja on perusteltua pyrkiä saamaan mahdollisimman nopeasti valmiiksi. Hankkeen valmistelussa on neuvoteltu Trimblen edustajien kanssa ja hankkeet ovat yhteensovitettavissa. Nopeata valmistumista puoltavat myös taloudelliset syyt saamatta jäävien verotulojen perusteella. Tarjouksen mukainen työ on mahdollista saada valmiiksi kenttätöiden alkusyksyyn mennessä ja rekisteriennit marraskuuhun mennessä.

Hartolan kunta pystyy järjestää FCG:n maastokartoittajan avuksi yhden avustavan työntekijän. Työn kustannukset nousivat esityksessä etukäteen arvioitua suuremmiksi johtuen siitä, ettei laserkeilausaineistoja käytettäisi kartoituksen pohjatietona vaan mittaukset tehtäisiin maastossa. Perustelut toimintatavalle on kerrottu tarkemmin hankesuunnitelmassa.

#### Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä FCG:n esityksen taajaman kiinteistöveroselvityksestä. Tarjous hyväksytään ilman tarjouksessa mainittua avustavan kartoittajan optiota.

#### Päätös

Ympäristölautakunta päättää yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja pyytää seuraavia lisäselvityksiä:

- pyydetään kaksi kilpailevaa tarjousta ja saapuneita tarjouksia vertaillaan keskenään
- selvitetään kokonaiskustannukset taajaman kartoituksen osalta
- eritellään mitkä ovat tilaajan tuottamat palvelut ja mitkä osuudet kuuluvat kunnalle, sekä selvitetään kunnan kokonaiskustannukset
- missä ajassa projekti suoritetaan
- tulisi määritellä mahdollinen sanktio, mikäli projekti ei valmistu luvatussa ajassa
- tulisi selvittää, onko kunnalla käytettävissä riittävät aineistot taajaman kartoittamiseen
- lisäselvitykset tulee toimittaa viikolla 19 pidettävään ympäristölautakunnan kokoukseen

#### Muutoksenhaku

#### Jakelu

FCG (risto.karkkainen@fcg.fi)

YMPLTK 14.05.2021 § 41

Asian valmistelija: Janne Myntti, tekninen johtaja

Kokouksen päätöksen esitys on sama kuin aiemmassa kokouskäsittelyssä. Päätöksen perustelut ovat tältä osin pääosin kerrottu edellä olevassa käsittelyssä.

FCG:n tarjous ja vertaileva tarjous on toimitettu lautakunnalle sähköpostitse. Lisätarjouksia pyydettiin kahdelta kiinteistöveroselvityksiä tekevältä yritykseltä, joista toinen ei jättänyt tarjousta. Saatu vertaileva tarjous ylitti hieman FCG:n tarjouksen kustannuksen. Työn kustannusten nousi budjetoidusta koska siinä on paljon kenttätöitä, alun perinhän ajatus oli että taajama tehdään pitkälti laserkeilausaineiston perusteella. Tämä ei kuitenkaan ollut hankesuunnitelman mukaan perusteltu ratkaisu.

FCG:n tarjous edellyttää 1-2 työntekijän käyttöä avustavana työntekijänä mittauksessa ja mittaustöiden kesto on 3 kk. Töiden aikataulussa pysymisen kannalta on heidän puoleltaan toiveena kahden avustavan työntekijän käyttö. FCG mittaaja siirtää kartoituksen maastotyövaiheessa tietokoneella tiedot suoraan tietokantaan ja pystyy vertailemaan maastossa rakennusrekisterin ja maastohavaintojen eroavaisuuksia. Näin säästytään yhdeltä välivaiheelta kartoituksen etenemisessä.

Yhden työntekijän osalta avustamisen kustannus on noin 6500 €. Mikäli kartoitustyöhön otettaisiin toinen tekijä olisivat kustannukset noin kaksinkertaiset.

Toimeksiantoon ei sisälly taajaman osalta muita merkittäviä työvaiheita kunnan toimesta tehtäviksi. Työn valmistumisajankohta on taajaman osalta marraskuun 2021 loppu.

Tarjouksen osalta noudatetaan yleisiä konsulttitoiminnan sopimusehtoja (KSE 2013), joihin sisältyy viivästystilanteita koskeva sanktiosääntely.

Kunnalla on toimeksiantoon tarvittavat aineistot.

Hankeen etemisen kannalta on tarkoituksenmukaista pohtia laajempia yhteistyömahdollisuuksia konsultin kanssa. Kunnan rakennusrekisteri on siitymässä Trimble Locus järjestelmään Heinolan kaupungin ylläpitovastuulle. Rekisteritietojen käsittelyä voidaan tehty kuntanetin kautta jatkossa mutta mitä pidemmälle mennään sitä heikompi laatuiseksi aineisto muuttuu. Vaihtoehtona on rekisteritietojen syöttäminen suoraan Locukseen, mikä edellyttää hankkeen rekisterisihteereiltä ko ohjelman koulutusta ja uuden menettelyn haltuunottoa. Molemmat vaihtoehdot sinänsä ovat vielä tässä tilanteessa mahdollisia.

Vaihtoehtoina on taajaman hoitaminen omana hankkeena ja kunnan yksin tekeminen kiinteistömittausten/rekisterikäsittelyjen tekeminen nykyisen kaltaisesti. Itse pidän perustellumpana tässä tilanteessa kunnan henkilöresurssien yhdistämistä konsultin kanssa ja hankkeen kokonaisuuden viemistä maaliin yhteistyössä konsultin kanssa. Käytännössä tämä edellyttäisi jakautettua mallia missä kiinteistömittauksia tehtäisiin kunnan toimesta myös 2021, mutta rajutulla alueella ja olemassa oleva henkilöresurssi taajaman osalta tukemaan taajaman osuutta. Muu osa kunnasta tehtäisiin vuonna 2022 erillisen kilpailutuksen pohjalta samaan tapaan kuin mitä taajaman selvitys on tehty. Hankesuunnitelma seuraavalle vuodelle voitaisiin tehdä syyskaudella 2021 ja budjetti päätettäisiin TA2022 yhteydessä.

Kiinteistökartoitushankkeen kokonaisuudesta vastaa tekninen johtaja Janne Myntti. Hankeeseen kunnalle palkattujen kartoittajien ja rekisterisihteerien

työnjohdosta vastaa hankkeen toimistosihtööri Pirjo Kemppi. Taajaman konsulttityönä tehtävän kartoitustyön toimeksiannon osalta tilaajan edustajana toimii tekninen johtaja. Tekninen johtaja on pääosin vastannut myös kyseisen hankkeen suunnittelusta.

Tarjoukset on lähetetty lautakunnan jäsenille sähköpostitse.

#### Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1) hyväksyä FCG:n esityksen taajaman kiinteistöveroselvityksestä. Tarjous hyväksytään ilman tarjouksessa mainittua avustavan kartoittajan optiota,

ja

2) valtuuttaa teknisen johtajan valmistelevaan konsulttiyhteistyöhön perustuvalta mallilta kiinteistökartoituksen loppuun saattamisen etenemistapaa ympäristölautakunnalle

#### Päätös

Ympäristölautakunta palauttaa asian valmisteluun.

Lautakunta päätti, että valmistellaan vähintään kaksi vertailukelpoista kilpailevaa tarjousta.

Selvitetään kunnalle kuuluvat kokonaiskustannukset taajaman veroselvityshankkeen osalta siten, että on eriteltyinä kunnan ja konsulttityön kustannukset.

Mikäli kustannukset ylittävät talousarvion määrärahan, ylittävän osan kattamisen rahoitus on selvitettävä.

Taajama-alueen kartoitustyö on tehtävä niin, että tiedot saadaan vuoden 2021 kiinteistöverotukseen.

Nämä asiat pitää olla valmisteltuina ympäristölautakunnan kokoukseen 23.6.202 klo 16.00.

#### YMPLTK

Asian valmistelija:

Janne Myntti, tekninen johtaja, 044 743 2252

janne.myntti@hartola.fi

Hartolan kunnanhallitus on käsitellyt kiinteistöverohankkeen toteutusta konsulttityönä kokouksessaan 09.12.2019 § 245. Tämän jälkeen valtuuston talousarvio 2021 käsittelyssään päättänyt taajaman kiinteistöveroselvityksen tekemisestä konsulttityönä.

Hankkeessa selvitetään tiedot, joita käytetään rakennusrekisterin päivitykseen ja viedään edelleen DVV:n rekisteriin. Verottajalle toimitetaan erillinen tiedosto, josta käy ilmi mitkä tiedot kunta on päivittänyt DVV:n rekisteriin. Työn rajauksena on taajaman osayleiskaavan alue. Kunta toimittaa työn alussa työn toteuttajalle tuoreen rakennusrekisteriotteen ja Verohallinnolta uusimman saatavissa olevan kiinteistöveroluettelon. Rakennusten ajantasaiset tiedot selvitetään ja toimitetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle sekä päivitetään edelleen kunnan rakennusrekisteriin sekä DVV:n rekisteriin.

Hankintailmoitus on julkaistu julkisten hankintojen tarjouspalvelu Hilmassa. Hankintailmoituksesta on erikseen lähetetty tieto aiemmin tarjouksen jättäneille yrityksille. Määräaikaan mennessä saapui yksi tarjous (FCG Oy), joka vastasi sisällöltään pääpiirteissään aiemmin samalta konsultilta saatua tarjousta.

Tarjous on pyydetty arvonlisäverottomana hintana siten, että kokonaiskustannukseen sisältyvät kaikki kustannukset (ml päivärahat, kilometrikorvaukset, majoituskustannukset ymv).

Tarjoajan pätevyysvaatimuksena on vähintään kolme vastaavanlaista referenssikohdetta koskien maastomittaajia, urakan vastuuhenkilöitä sekä tarjouksen antavaa yritystä. Referenssien on tullut vastata olennaisilta osiltaan pyydettyä urakkaa.

Hanke tehdään yhteistyössä kunnan oman kiinteistöverotyöryhmän kanssa. Mittaustyöhön kunta tarjoaa 1-2 avustavaa henkilöä, minkä lisäksi kunta vastaa hankkeen etukäteistiedottamisesta, mikä tehdään yhteistyössä konsultin kanssa. Mittauksissa on mukana konsultin mittaushenkilö, ja yritys vastaa mittausten oikeellisuudesta. Hankkeessa kunnalle kuuluvat pääasialliset tehtävät ovat etukäteistiedotus, mittaustavustus sekä rekisterisiirto.

Työssä aineisto käsitellään konsultin toimesta valmiiseen tiedonsiirtokuntoon, jonka avulla CGI tekee kunnan tilaamana päivitykset ja lisäykset massa-ajona rekisteriin ja kunta saa sitten tehtyä myös DVV:lle massasiirron CGI:n ohjeistamalla tavalla. FCG:n arvion mukainen rekisterisiirtoon tarvittava työmäärä on vähäinen, ja siihen varaudutaan hankkeen suunnittelussa kuukauden työpanoksella. Tähän sisältyy kustannusriski työajan riittävyyden suhteen.\*

Kunnalle kuuluvat yhteistyön kustannukset sisältyvät olemassa olevaan kiinteistökartoituksen budjettiin, eikä sitä varten rekrytoida uutta työvoimaa. Arvio henkilöstön palkkakustannuksista taajaman hankkeen osalta on eritelty alla. Mittaustyön kesto on FCG:n arvion mukaan 2-3 kuukautta.

Hankkeen perusteella saadut tiedot siirretään välittömästi

rakennusrekisteriin ja DVV:lle. Kunta ei pysty kuitenkaan takaamaan kyseisten tietojen päivittymistä vielä vuoden 2022 verotukseen, jonka valmistelusta vastaa verohallinto.

| Työn kuvaus                                       | Kesto                     | Kustannus<br>työnantajakuluineen |
|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Avustava mittaustyö                               | 2 henkilöä 2,5 kk<br>ajan | 12 000 €                         |
| Etukäteistiedotus ja<br>muu tilaajalle<br>kuuluva | 1 henkilö 0,5 kk          | 1400 €                           |
| Aineiston rekisteriin<br>vienti *                 | 1 henkilö 1 kk            | 2700 €                           |
|                                                   |                           | Yht. 16 100 €                    |

FCG:n tarjouksen mukainen hinta konsulttityölle on 59 800 € (Alv 0%)  
Yhteiskustannus hankkeelle on näin ollen 75 900 €.

Kiinteistökartoituksen talouden toteumatilanne on esityslistan liitteenä. Konsulttityön kustannus ylittää budjetoidun noin 20 000 €:lla. Huomioiden ostopalvelujen talouden toteuman ylittää ostopalveluhankinta noin 26 000 € jäljellä olevan määrärahan. Ylitys johtuu taajaman kartoituksen valitusta toteutustavasta, joka oli alun perin suunniteltu tehtäväksi suoraan laserkeilausaineiston perusteella ilman merkittävää maastotyötä. Tämä ei kuitenkaan ollut työn laadun kannalta mahdollinen ratkaisu.

Hankkeelle budjetoiduissa työnantajakuluissa tullaan säästämään noin 14 000 €. Kokonaisuutena kiinteistökartoituksen budjetti ylittää budjetin noin 12 000 €:lla. Budjetin ylitys on sen mittaluokkainen, ettei se edellytä talousarviomuutosta.

Hankinnan osalta noudatetaan yleisiä konsulttitoiminan sopimusehtoja (KSE 2013), joihin sisältyy viivästystilanteita koskeva sanktiosääntely.

Hankinta-asiakirjat ja saatu tarjous ovat esityslistan liitteenä.

#### Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta päättää hankkia taajaman kiinteistöveroselvityksen FCG:ltä hintaan 59 800 € (alv 0%) ja valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan hankintasopimuksen.

#### Päätös

Ehdotuksen mukaan.

#### Muutoksenhakuohje

hankintaoikaisu, laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeuksista  
oikaisuvaatimus, kuntalaki