

LAUSUNTO KOSKIEN SIPOON TOIMISTOTILAHANKINTOJA

Sipoon kunta pyytänyt Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy:ltä oikeudellista lausuntoa koskien Sipoon kunnan hallinnolle 15.3.2019 vuokraamien toimistotilojen korjaus- ja muutostöiden hankintalain mukaisuutta.

Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy lausuu saatujen hankkeeseen liittyvien tietojen perusteella seuraavaa:

1. Taustatiedot ja kysymyksenasettelu

Sipoon kunta vuokrasi 15.3.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella (jatkossa: **Vuokrasopimus**) toimistotilat hallinnolle Oy Lival Ab:lta (jatkossa: **Vuokranantaja**) osoitteesta Lukkarinmäentie 2, 04319 Sipoo (jatkossa **Vuokrakohde**). Vuokrasopimuksen pituus on 5 vuotta 10 vuoden optiolla, minkä jälkeen sopimus jatkuisi toistaiseksi voimassa olevana. Vuokran määrä oli 21 000 € / kk (alv 0 %), mikä tarkoittaa suunnitellulla 15 vuoden aikajänteellä 3,78 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaan

Vuokrattavat tilat luovutetaan siinä kunnossa, kun ne tällä hetkellä ovat. Vuokralainen saa tehdä rakennuksiin kunnostus- ja muutostöitä, jotka on ennen niiden toteuttamista hyväksyttävä vuokranantajalla,

Saatujen tietojen perusteella jo sopimuksen allekirjoitushetkellä oli tiedossa, että vuokranantaja edellyttää korjausten toteuttamista R. Natunen Oy:llä, joka vastaa Vuokranantajan kaikkien kiinteistöjen remonteista.

15.3.2019 Osapuolet allekirjoittivat vuokrasopimusneuvottelupöytäkirjan, joka on päivätty Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivälle 15.3.2019. Vuokrasopimusneuvottelupöytäkirjan kohdan 4 mukaan

Luonnosvaiheessa 1 (pvm.13.02.2019) on käyty läpi kiinteistöjen maksimi henkilömääriä. Tässä luonnoksessa on auditorio muutettu toimistohuoneeksi ja auditorion porrastettu laitta on tehty suoraksi. Tällaista arkkitehtonista muutosta vuokranantaja ei hyväksy

18.6.2019 osapuolet allekirjoittivat sopimuksen muutostöiden toteuttamisesta vuokrakohteessa (jatkossa: **Korjaussopimus**). Korjaussopimuksessa osapuolet sopivat, arvoltaan n. 200 000 euron sisäilmatutkimuksen mukaisista korjaus- ja muutostöistä sekä

Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy, Finnish Procurement Lawyers Attorneys Ltd.

Erottajankatu 19 A 11, 6. krs 00130 Helsinki

Business ID 2493736-7, Tel: 044 5566 333, Fax: 042 11 5566 333

E-mail: info@hankintajuristit.fi, www.hankintajuristit.fi

2,25 miljoonan euron arvoisista Sipoon kunnan tarpeiden mukaisen määrityksen ja budjetti-raamin mukaisista muutostöistä, jotka Vuokranantaja suunnittelee ja toteuttaa. Osapuolet sopivat lisäksi, että mikäli Vuokranantaja irtisanoisi Vuokrasopimuksen päättymään ennen kuin 15 vuotta on kulunut, olisi Vuokranantaja velvollinen korvaamaan Sipoon kunnalle tehdyn investoinnin jäännösarvon. Saatujen tietojen perusteella korjauksilla lähinnä saatettiin 20 vuotta tyhjiällä ollut Vuokrakohteesta vastaamaan tämän päivän toimistotyön vaatimuksia. Vuokrasopimuksen päätyttyä Sipoon kunnalla ei ole Vuokrasopimuksen mukaan velvollisuutta tehdä kunnostustöitä. Korjaussopimuksen mukaan Sipoon kunnalla ei ole ennalleen palauttamisvelvollisuutta vuokra-ajan jälkeen.

Kuntaliiton hankinta-asiantuntija Olli Jylhä on sähköpostilla 31.5.2019 antamassaan vastauksessa arvioinut lyhyesti sopimuskokonaisuutta jättäen kuitenkin tosiseikkojen arvioinnin Sipoon kunnalle. Jylhän sähköpostissa ei siten ole otettu lopullisesti kantaa siihen, olisiko Korjaussopimuksen mukaisten korjaus- ja muutostyöt tulleet kilpailuttua.

2. Sopimuskokonaisuuden arviointia

Vuokrasopimuksessa on määritetty, että Sipoon kunnan on saatava Vuokranantajan hyväksyntä muutostöille. Saatujen tietojen perusteella on ollut jo Vuokrasopimusta solmittaessa selvää, että

- Vuokrakohteeseen on tarpeen tehdä mittavat muutostyöt,
- Vuokranantaja tulee edellyttämään, että sen omistaman kohteen saneerausessa käytetään R. Natunen Oy:tä, ja
- Vuokranantaja tulee edellyttämään, että Sipoon kunta kustantaa muutokset.

Vaikka edellä todettuja seikkoja ei ole kirjattu Vuokrasopimukseen, ei ole syytä epäillä, etteivät osapuolet olisi olleet asiasta yhteisymmärryksessä Vuokrasopimuksen solmimishetkellä, mitä seikkaa tukee myös vuokrasopimusneuvottelupöytäkirja. Edellä todetuista syistä on perusteltua arvioida, että Vuokrasopimusta ja Korjaussopimusta on pidettävä yhtenä kokonaisuutena eikä erillisinä sopimuksina. Korjaussopimus voidaan lukea Vuokrasopimuksen kohdan 7 toteutusta koskeväksi Vuokrasopimukseen liittyväksi sopimukseksi.

Sitoutumalla Vuokrasopimuksen ehtoihin Sipoon kunta on hyväksynyt, että ainoa tapa tehdä muutoksia Vuokrakohteeseen on saada Vuokranantajan hyväksyntä muutoksille eikä muutosten toteuttamista olisi näin ollen mahdollista kilpailuttaa, koska niistä viimekädessä päätäisi Vuokranantaja.

3. Hankintalain soveltamisala

Hankintalain 9 § 1 momentin 1 kohdan kohdassa on rajoitettu hankintalain soveltamisalaa siten, että hankintalakia ei sovelleta

maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan

Hankintalain esitöissä (HE 108/2016 vp. s. 90) edellä todettu kiinteän omaisuuden ja olemassa olevien rakennusten hankinnan ja vuokrauksen soveltamisalapoikkeus perustellaan eri maantieteellisen alueiden objektiivisen vertailun haastavuuden erityispiirteillä. Toisin sanoen maantieteellisen sijainnin merkitys on suuri ja tekee eri paikoissa sijaitsevista rakennuksista ja kiinteästä omaisuudesta hankintalain kannalta vertailukelvottomia.

Lainkohdan perusteella on selvää, että Vuokrasopimus ei sellaisenaan kuulu hankintalain soveltamisalaan. Asiassa onkin kyse keskeisesti Korjaussopimukseen sisältyvistä urakoista ja siitä, onko niissä kyse ne hankintalain soveltamisalaan kuuluvasta rakennusurakasta, kun huomioidaan, että Korjaussopimus ja Vuokrasopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden.

Rakennusurakkasopimuksiin ei liity vastaavaa maantieteellisten paikkojen vertailukelvottomuuteen liittyviä ongelmia. Ne toteutetaan hankintayksikön osoittamassa paikassa eikä niiden osalta eri maantieteellisiä paikkoja ole siten tarvetta verrata keskenään rakennusurakoita kilpailutettaessa.

Hankintalain mukaan rakennusurakkasopimuksella tarkoitetaan (korostus lausunnon antajan)

*hankintasopimusta, jonka tarkoituksena on liitteessä B tarkoitettuun toimintaan liittyvän rakennustyön tai rakennusurakan toteuttaminen taikka suunnittelu ja toteuttaminen yhdessä; rakennusurakkasopimuksella tarkoitetaan myös rakennusurakan tyyppiin tai suunnitteluun **ratkaisevaa vaikutusvaltaa käyttävän hankintayksikön asettamia vaatimuksia vastaavan rakennusurakan toteuttamista millä tahansa tavalla**; rakennusurakka voi olla talon-, maan- tai vesirakennustöiden muodostama taloudellinen tai tekninen kokonaisuus;*

Hankintalain 4 §:n esitöissä (HE 108/2016 vp s. 76) on kohtaa perusteltu seuraavasti (korostus lausunnon antajan):

*Pykälän 2 kohdassa määriteltäisiin rakennusurakkasopimus, jolla tarkoitettaisiin julkista hankintaa koskevaa sopimusta, jonka kohteena on lakiehdotuksen liitteen B mukaisen rakennustyön tai rakennusurakan toteuttaminen tai suunnittelu ja toteuttaminen yhdessä taikka hankintayksikön asettamia vaatimuksia vastaavan rakennusurakan toteuttaminen millä tahansa tavalla. Määritelmä vastaa hankintadirektiivin sekä voimassa olevan hankintalain määritelmää. **Rakennusurakkasopimuksella tarkoitettaisiin myös rakennusten vuokrasopimuksia, mikäli vuokrattavat tilat rakennetaan hankintayksikön määritelmien ja vaatimusten mukaisesti. Hankkiminen ei välttämättä edellytä omistusoikeuden siirtoa hankintayksikölle.***

Nykyistä hankintalakia edeltävän hankintalain esitöiden mukaan (HE 50/2006 vp s. 50) mukaan muotoiluilla ”*millä tahansa tavalla*” haluttiin saattaa hankintalain soveltamisalan piiriin hankintayksikön vaatimusten mukaisesti toteuttavat rakennustyöt myös silloin, kun ne toteutetaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muodossa. Näin ollen myös pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joihin sisältyy rakennusurakointia, voivat tulla hankintalain soveltamisalan piiriin.

Tähän myös Kuntaliiton hankinta-asiantuntija Olli Jylhä ilmeisesti viittaa todetessaan seuraavaa (korostus lausunnon antajan):

Jos taas kunta vuokraa tilat ja vuokranantaja velvoitetaan tekemään merkittäviä muutoksia tiloihin saattaa tilan vuokraaminen olla hankintalain piirisissä oleva hankinta.

Käytännössä kyse on siitä, että lähtökohtaisesti rakennusurakalla tarkoitetaan hankintayksikön omistukseen tulevan kohteen rakentamista. Mikäli kuitenkin pelkkä omistusoikeus ratkaisisi, onko kyseessä rakennusurakka, olisi rakennusurakoiden kilpailuttamisvelvollisuus kierrettävissä leasing-tyyppisin järjestelyin, joissa hankintayksikön käyttöön rakennettaisiin hankintayksikön vaatimuksia ja määräyksiä vastaava rakennus hankintayksikön päättämään paikkaan, mutta rakennus ei tulisi Hankintayksikön omistukseen vaan siitä solmittaisiin pitkä vuokrasopimus joko osto-optioin tai ilman. Tällaiseen ratkaisuun rinnastuu myös vanhan rakennuksen mittava, uuden rakennuksen rakentamiseen vertautuva peruskorjaus, joka toteutetaan hankintayksikön tarpeisiin ja hankintayksikön vaatimuksien ja määräyksiä mukaan ja vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella hankintayksikölle.

Vuokrasopimuksen ja rakennusurakkasopimusten välistä suhdetta on tulkittu myös oikeuskäytännössä. EY-tuomioistuimen ratkaisun C-331/92 *Gestión Hoteléra Internacional* mukaan ratkaisevaa on se, voidaanko rakennusurakkaa pitää kokonaisuuteen nähden ainoastaan *toissijaisena*, jolloin kyseessä ei olisi rakennusurakkasopimus.

EU-tuomioistuimen ratkaisussa C-536/07 oli ratkaistavana, onko 30 vuoden sopimuksella Kölnin kaupungille vuokrattavien messuhallien rakentamista pidettävä rakennusurakkasopimuksena. Tuomioistuimen mukaan

-- julkista rakennusurakkaa koskevan sopimuksen käsitteen määritelmä pitää sisällään kaikki liiketoimet, joissa hankintaviranomaisen ja urakoitsijan välillä tehdään rahallista vastiketta vastaan sopimus, riippumatta sen muodollisesta luonnehdinnasta, kun sopimuksen tarkoituksena on se, että urakoitsija toteuttaa saman direktiivin 1 artiklan c alakohdassa tarkoitetun "rakennusurakan". Olennaisena arviointiperusteena on tältä osin se, että kyseinen rakennusurakka toteutetaan hankintaviranomaisen asettamien vaatimusten mukaisesti, eikä tähän toteuttamiseen käytetyillä keinoilla ole merkitystä.

Kyseisten messuhallien rakentamista ei ollut vielä aloitettu sopimuksen tekohetkellä. Tuomioistuimen mukaan

asianomaiset rakennusurakat on toteutettu sellaisten hyvin yksityiskohtaisten eritelmien mukaisesti, jotka Kölnin kaupunki on ilmaissut selvästi pääsopimuksessa. Kyseisestä sopimuksesta ja sen liitteistä ilmenee, että mainitut eritelmat, jotka liittyvät rakennettavien rakennusten, niiden ominaisuuksien ja niiden varustelun täsmälliseen kuvaukseen, ylittävät selvästi vuokralaisen tavanomaiset vaatimukset tietynsuuruisen uuden kiinteistön osalta. Näin ollen on pääteltävä, että pääsopimuksen ensisijaisena tavoitteena oli kysymyksessä olevien näyttelyhallien rakentaminen Kölnin kaupungin asettamien vaatimusten mukaisesti.

Edellä todetusta tapauksesta ilmenee, että asiassa ratkaisevia oli, että kohteelta edellytettiin täsmälleen Tilaaajan tarpeita vastaavaa toteutusta, joka ylitti selvästi vuokralaisen

tavanomaiset vaatimukset. Lisäksi tapauksessa vuokrasopimus oli 30 vuoden pituinen, ja kokonaisuutena sen tarkoituksiksi katsottiin näyttelyhallien rakentaminen Kölnin kaupungille.

Hankintalain esitöissä (HE 108/2016 vp. s. 90) on todettu, että kansallisessa oikeuskäytännössä (MAO 182/03 ja 183/03, MAO 518/11) on kiinnitetty huomiota muun muassa siihen, rakennetaanko kohde hankintayksikön hallinnoimalle maalle, sekä tilojen hankinta- tai vuokrasopimuksen pituuteen ja muihin ehtoihin.

MAO:518/11 Asiassa Senaatti-kiinteistöt pyysi tarjouksia Raahen seutukunnan TE-toimiston toimitilojen vuokrauksesta. Vuokrasopimuksen pituus on ollut vaihtoehtoisesti vähintään joko seitsemän tai kymmenen vuotta. Hankintailmoituksen mukaan vuokratilat ovat voineet sijaita joko uudisrakennuksessa tai olemassa olevassa rakennuksessa, jonka tilat muokataan ja kunnostetaan käyttäjän vaatimusten mukaisiksi. Tarjouspyynnössä oli lisäksi ilmoitettu, että vuokrattavien tilojen tulee sijaita Raahen keskustan alueella. Markkinaoikeus totesi, että toimitilan vähimmäisvuokra-aikaa ei voitu pitää normaalia alan käytäntöä merkittävästi pidempänä. Asiassa ei ole myöskään esitetty mitään selvitystä siitä, että vuokrattava toimitila olisi tarkoitus myöhemmin siirtää hankintayksikön omistukseen. Tarjouspyynnön liitteenä oli ollut 14-sivuinen ”tilatavoitteet”-niminen asiakirja, jossa on kerrottu vuokrattaville tiloille asetusta edellytyksistä, kuten siitä, että hankintayksikkö on ollut vuokraamassa 28 työpistettä tukitiloineen. Tukitiloja olivat tilatavoitteet-asiakirjan mukaan esimerkiksi kaksi neuvotteluhuonetta, aulatilat vastaanottotiskeineen, arkisto- ja monistustilat, sekä kahvi- ja sosiaalilat. Lisäksi asiakirjassa oli lueteltu joukko vuokratiloille asetettavia teknisluontoisia vaatimuksia, jotka ovat liittyneet esimerkiksi sähköjärjestelmiin, valaistukseen, ilmastointiin ja käytettyihin sisämateriaaleihin Näiltä osin oli pitkälti viitattu standardeihin ja yleisiin rakentamiseen liittyviin määräyksiin tai vaatimukset ovat luonteeltaan tavanomaisia toimistotiloille asetettavia vaatimuksia. Markkinaoikeus katsoi, että hankintayksikön tiloille asettamien vaatimusten oli katsottava olleen käyttötärpeeseen eli toimistotilojen vuokraamiseen nähden tavanomaisia ja että kyse on siten ollut toimistotilojen vuokraamisesta. Näin ollen kyse ei ole hankintayksikön vaatimuksia vastaavan rakennusurakan toteuttamisesta eikä hankinta kuulunut hankintalain soveltamisalaan.

MAO 183/03 Asiassa Poliisin tietohallintokeskus oli pyytänyt tarjouksia pysyvistä vuokratiloista Rovaniemen kaupungissa. Tarjouspyynnön mukaan suunnitelmat laadittaisiin ja toimitilojen rakentaminen (ja/tai peruskorjaaminen) toteutettaisiin noudattaen tarjouspyynnöstä ilmeneviä asiapapereita ja hyvää rakennustapaa. Hankintayksikkö sai neljä tarjousta, joissa kaikissa on tarjottu vuokrattavaksi uusi rakennus, joka rakennettaisiin tarjoajan hallitsemalle maalle. Tarjouspyyntö olisi mahdollistanut myös olemassa olevan peruskorjattavan rakennusten tarjoamisen, mutta tällaisia tarjouksia hankintayksikkö ei saanut. Ratkaisussa markkinaoikeus totesi, että ”peruskorjattavan valmiin rakennuksen vuokraus jäisi joka tapauksessa hankintalainsäädännön soveltamisen ulkopuolelle.” Asiassa ei ole esitetty mitään selvitystä siitä, että vuokrattava rakennus olisi tarkoitus myöhemmin siirtää hankintayksikön omistukseen. Markkinaoikeus totesi, että asiassa on ratkaisevaa se, että tarjouksia on pyydetty pysyvistä vuokratiloista, jotka rakennetaan tai peruskorjataan muualle kuin hankintayksikön hallitsemalle maalle, ja joiden vuokratilojen omistusoikeus ei siirry hankintayksikölle. Kyse on ollut sellaisesta rakennuksen vuokrasopimuksesta, joka jää hankintalainsäädännön ulkopuolelle eikä markkinaoikeus siten ole toimivaltainen asiaa käsittelemään.

Oikeuskirjallisuudessa (Elise Pekkala - Mika Pohjonen: Hankintojen kilpailuttaminen ja sopimusehdot, 2010, s. 100–101) vuokrasopimuksen ja rakennusurakan eroja on tarkasteltu vuokra-ajan pituuden ja rakennukselle asetettävien vaatimusten kautta. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mikäli kyseessä on toimistokäytössä oleva rakennus, jossa suoritetaan vain tavanomainen saneeraus, eikä vuokrasopimus ole normaalia alan käytäntöä pidempi, on kyseessä tavanomainen vuokrasopimus eikä hankinta. Mikäli taas vuokra-aika on tavanomaista pidempi ja kokonaan uusi tai saneerattu kiinteistö muokataan vuokralaisen yksilöllisiin tarpeisiin, kyseessä on hankintalain tarkoittamalla tavalla hankinta.

Kuntaliiton hankinta-asiantuntija Olli Jylhän lausumassa edellä todettuja oikeusohjeita on käsitelty lyhyesti toteamalla, että

Oikeuskäytännön perusteella tavanomaiset asuin/toimistotiloilta asetettavat vaatimukset eivät kuitenkaan johda siihen, että kyseessä olisi hankintalain alainen hankinta. Vaikka vaatimusten myötä tilojen vuokraaja joutuisi tekemään korjauksia tiloissa. Teidän tapauksessanne jos kyseessä on normaaleiksi katsottavat muutostyöt (arvioikaa onko näin). On parasta edetä niin että tilojen omistaja/vuokraaja korjaa tilat asiakkaalle (kunnalle) sopiviksi.

Nyt kyseessä olevassa Vuokrasopimuksessa on kyse pituudeltaan 5+10 vuoden vuokrasopimuksesta, joka ei pituutensa puolesta rinnastu rakennusurakkasopimukseen. Vuokrakohteen rakennukset ovat olleet olemassa jo Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä, ja niihin edellytetyt muutokset eivät poikkea siitä, mitä vuokralaisen tavanomaiset vaatimukset ovat. Muutosten mittaluokka ei liioin vertaudu uuden rakennuksen rakennusurakkaan miltään osin, vaan vastaa pikemminkin tavanomaista toimistokäytössä olevan rakennuksen saneerausta.

Edelleen on syytä todeta, että tosiasiallisesti Sipoon kunta ei ole käyttänyt hankintalain edellyttämällä tavalla ratkaisevaa vaikutusvaltaa toteutettaviin muutoksiin, vaan Vuokranantajalla oli päätösvalta siihen, mitä muutoksia se hyväksyy toteutettaviksi. Vuokrasopimusneuvottelupöytäkirjan perusteella Vuokranantaja myös tosiasiallisesti käytti tätä oikeutta ja kielsi auditorion muuttamisen toimistohuoneiksi.

Edellä todetusti näyttääkin selvältä, että sopimuskokonaisuus ei täytä hankintalain rakennusurakkasopimuksen määritelmää. Korjaussopimuksen mukaisista korjauksista ja muutoksista on tosiasiallisesti päättänyt Vuokranantaja sen perusteella, soveltuvatko ne sellaisenaan myös tuleville vuokralaisille. Tätä vaikutelmaa vahvistaa sekin seikka, että Sipoon kunnalle ei ole asetettu velvollisuutta ennallistaa tiloja. Kyseessä vaikuttaisivatkin olevan normaalit vuokrasopimukseen liittyvät muutostyöt, jotka poikkeuksellisella tavalla on laskutettu tilaajalta korjauskustannuksina eikä vuokrana.

Lisäksi on syytä todeta, että vuokrasopimuksen mukainen vuokra, 10,5 €/m² on huomattavan alhainen. Mikäli Sipoon kunnan vastuulle Korjaussopimuksen perusteella tulevien korjausten kustannukset jaettaisiin vuokra-ajalle, ei laskennallinen vuokra muodostuisi sittenkään markkinahinnasta poikkeavaksi. Sikäli asiassa voidaan argumentoida, että kyseessä on pikemminkin vuokran etukäteen maksaminen kuin rakennusurakan hankinta.

Edellä todetuista perusteista sopimuskokonaisuudessa on kyse ollut hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävästä rakennusten vuokrasopimuksesta.

4. Yhteenveto

Sipoon kunta ja Vuokranantaja ovat solmineet Vuokrasopimuksen Korjaussopimuksen, jotka ovat muodostaneet kokonaisuuden siten, että Vuokrasopimus on muodostanut pääsopimuksen, jonka ehtojen mukaisista muutoksista on sovittu Korjaussopimuksella.

Asiassa on kyse siitä, ovatko Sipoon kunnan ja Vuokranantajan solmimat sopimuksen muodostaneet hankintalain soveltamisalaan kuuluvan rakennusurakkasopimuksen, vai onko niissä ollut kyse hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävästä vuokrasopimuksesta.

Hankintalain ja sen esitöiden perusteella vuokrasopimus, johon sisältyy vuokrattavan kohteen rakentaminen tai mittava peruskorjaus, voi olla hankintalain tarkoittama rakennusurakkasopimus tilanteissa, joissa hankintayksikkö käyttää ratkaisevaa vaikutusvaltaan suunnitteluun ja rakennusurakka toteuttaa hankintayksikön asettamia vaatimuksia. Lisäksi huomioitavia tekijöitä on, rakennetaanko kohde hankintayksikön hallinnoimalle maalle, hankinta- tai vuokrasopimuksen pituus sekä muut ehdot. Kokonaisuutena laista ilmenevät seikat voidaan tiivistää kysymykseksi, tuottaako sopimuskokonaisuus hankintayksikölle uuden rakennuksen rakennuttamiseen rinnastettavissa olevan lopputuloksen.

Esillä olleiden seikkojen perusteella kyseessä ei ole hankintalain soveltamisalaan kuuluva rakennusurakka. Vuokrasopimuksen pituus 5+10 vuotta ei puolla vuokrasopimuksen lukemista rakennusurakkasopimukseksi. Kaikista rakennusta koskevista korjauksista ratkaisevaa päätösvaltaa on käyttänyt Vuokranantaja, eikä päätösvallan käyttäminen ole ollut vain teoreettista, sillä Vuokranantaja ei ole hyväksynyt kaikkia Sipoon kunnan ehdottamia muutoksia.

Sipoon kunta on pyrkinyt vuokraamaan tavanomaiset toimitilat olemassa olevasta rakennuksesta sen sijaan, että olisi pyrkinyt hankkimaan rakennusurakan, jolla saisi rakennettua tarpeitaan vastaavat toimitilat valitsemaansa sijaintiin. Kyseessä ei ole ollut rakennusurakkasopimus, vaan hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävä olemassa olevien rakennuksien vuokrasopimus.

11.2.2021

Valtteri Nieminen
Asianajaja