

# Uusi Kuntala –projekti ja kilpailutustarve Projektet Nya Sockengården och behovet av konkurrensutsättning

# Tausta 1

- Vanha Kuntala oli kärsinyt laajamittaisista sisäilmaongelmista ja usean vuoden ja vaikka korjauksiin oli investoitu noin kolmisen miljoonaa, rakennutettu Artfuri väistötiloiksi sekä vuokrattu muita tiloja, mm OP, niin lähes 30% henkilöstöstä oli sisäilmasyihin liittyvä lääkärintodistus
- Johtoryhmä perusti vuonna 2017 Uusi Kuntala työryhmän, jonka tarkoituksena oli noin 5 vuoden sisällä löytää terveelliset ja turvalliset toimitilat Kuntalassa työskenteleville
- Alkuvuodesta 2018 tarjoutui mahdollisuus vuokrata Livalin entinen hallintorakennus. Livalin rakennukset ovat seisseet käytännössä käyttämättöminä runsaan 20 vuoden ajan, mutta ne ovat korkealaatuisesti rakennettuja ja hyvin ylläpidettyjä
- Yhdyskuntakehitys muutti tähän rakennukseen korjaustöiden valmistuttua loppuvuodesta 2018. Samalla pilotoitiin uutta monitilatyömallia

# Bakgrund 1

- Gamla Sockengården hade lidit av omfattande inneluftsproblem redan i flera års tid. Efter att kommunen hade investerat cirka tre miljoner euro för reparationer, låtit bygga Artturi till tillfälliga lokaler och hyrt andra lokaler (bl.a. i Andelsbankens byggnad) hade fortfarande nästan 30 % av personalen bevisliga hälsoproblem på grund av inneluften (läkarintyg).
- Ledningsgruppen grundade en ny arbetsgrupp år 2017. Gruppen fick namnet Nya Sockengården och den hade som mål att inom cirka 5 år hitta hälsosamma och säkra lokaler för Sockengårdens anställda.
- I början av 2018 presenterades möjligheten att hyra Livals före detta förvaltningslokal. Livals byggnader hade stått i praktiken oanvända i drygt 20 år, men de var byggda med hög kvalitet och hade tagits väl hand om.
- Samhällsutvecklingen flyttade till denna byggnad när reparationsarbetet var färdigt i slutet av år 2018. Samtidigt inleddes pilotprojektet för det nya flexkontoret.

# Tausta 2

- Tämän jälkeen Lival tarjosi kunnalle pakettina loppujen heille tarpeettomien rakennusten vuokraamista (Competence center, Susikujan halli ja Blåa Hallen)
- Ensimmäisessä vaiheessa tehtiin karkea suunnitelma tilankäytöstä jossa todettiin, että Competence Centeriin sopisi Yhdyskuntatalo-konseptilla Kuntala ja Susikujaan voisi siirtää varikko. Blåa Hallenin käyttö jäi osittain avoimeksi, mutta siinä on kunnalla mahdollisuus ottaa alivuokralaisia.
- Kunnanhallitus päätti 26.2.2019 vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, jos turvalliset ja terveelliset tilat voidaan toteuttaa.
- Lival ei ollut valmis rahoittamaan tarpeellisia korjauksia, mutta hyväksyi välttämättömien korjausten tekemisen, jos vuokralainen suostuu ne maksamaan ja jos yritys, joka on rakennuttanut campuksen ja ylläpitää sitä, vastaa töistä.
- Korjaussuunnitelman valmistuttua ilmeni tarve hakea valtuustolta lisäbudjettia. Samalla arvioitiin tarve kilpailuttamiselle.
- Kunta teki Livalin kanssa erillisen sopimuksen muutostöistä, jossa omistajalle syntynyt arvonnousu alaskirjataan 15 vuoden tasaerissä tehden korjauskuluista käytännössä vuokran ennakkomaksun

# Bakgrund 2

- Därefter föreslog Lival att kommunen hyr resten av för företaget onyttiga byggnader som en helhet (Competence Center, och hallen vid Varggränd och Blåa hallen).
- I det första skedet utarbetades en grov lokalanvändningsplan där det konstaterades att Competence Center kunde enligt Samhällshuset-konceptet tjänstgöra som Sockengården och depån kunde flyttas till Varggränden. Hur Blåa hallen kunde utnyttjas förblev delvis en öppen fråga, men där kan kommunen vid behov ha underhyresgäster.
- Kommunstyrelsen fattade 26.2.2019 ett beslut om att underteckna hyresavtalet förutsatt att det var möjligt att bygga säkra och hälsosamma lokaler i byggnaderna.
- Lival var inte färdigt att stå för de nödvändiga kostnaderna, men godkände att oundgängliga reparationer utförs förutsatt att hyresgästen betalar för dem och att det företag som låtit bygga campusbyggnaderna och underhåller dem ansvarar för arbetena.
- När reparationsplanen var färdig framkom ett behov av att ansöka om en tilläggsbudget av fullmäktige. Samtidigt bedömdes behovet av konkurrensutsättning.
- Kommunen ingick med Lival ett separat avtal i vilket ägaren avskriver den värdeökning som uppstår på grund av ändringsarbetena i jämna rater under 15 år, vilket i praktiken förvandlar reparationskostnaderna till förskottsbetalningar av hyran.

# Kilpailuttamisselvitys

- Ennen valtuuston Uusi Kuntala lisäbudjettikäsittelyä 3.6.2019, kunta pyysi Kuntaliiton hankinta-asiantuntijalta lausunnon (Olli Jylhä, 31.5.2019), jossa relevantit lauseet olivat seuraavat
  - ”Jos taas tilat rakennetaan hankintayksikön toiveiden mukaisesti, on kyseessä julkinen hankinta, vaikka hankintayksikkö toimisikin tiloissa vuokralaisena”
  - ”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”
- Korjaussuunnitelma oli (lähes) kokonaan laadittu täyttämään tämän päivän tavanomaiset toimitilavaatimukset, jonka perusteella arvioin ettei se ole hankintalain alainen toimenpide
- Kunnan toimenpiteet toteuttaakseen uusia työtapoja tukevia monitilaratkaisuja eivät olleet osa vuokraisännän töitä, vaan tehtiin leasingpohjalla kunnan toimesta

# Utredning om konkurrensutsättning

- Innan fullmäktigebehandlingen av tilläggsbudgeten för Nya Sockengården den 3 juni 2019 bad kommunen ett utlåtande av Kommunförbundets upphandlingssakkunnig (Olli Jylhä, 31.5.2019). Utlåtandet innehöll följande relevanta meningar:
  - ”Om lokalerna däremot byggs enligt den upphandlande enhetens önskemål är det fråga om en offentlig upphandling också i det fall att den upphandlande enheten bara är en hyresgäst i lokalerna.”
  - ”Krav som ställs på normala boende- eller kontorslokaler leder dock inte på basis av rättspraxis till vad som anses vara upphandling som omfattas av upphandlingslagen. ”Också i det fall att hyresgästen på grund av dessa krav är tvungen att göra ändringar i lokalerna.”
- Reparationsplanen var (nästan) i sin helhet utarbetad så att lokalerna motsvarar dagens krav på kontorsutrymmen, och på grund av detta bedömde jag att åtgärderna inte omfattas av upphandlingslagen.
- Åtgärder som kommunen vidtog för att möjliggöra lösningar som stödjer nya arbetssätt i flexkontor var inte en del av hyresvärdens arbete, utan kommunen utförde dem med leasingavtal.

# Korjaus vs vuokralaisen toive

- Käytetty määrittely:
  - Korjaus = toimenpiteet, jotka pitää tehdä saadaksesen 90-luvun rakennuksen täyttämään tämän päivän toimistovaatimukset
  - Vuokralaisen toive = toimenpiteet, jotka pitää mahdollisesti purkaa jos omistaja haluaa vuokrata toimitilan jollekin toiselle vuokralaiselle
- Ainoastaan parvi kuuluu kategoriaan ”vuokralaisen toive”, mutta
  - Summa alle hankintarajan
  - Vaikea toteuttaa irrallisena korjaustoimista (lvi, sähkö, IT, akustiikka...)
- Jos korjaukset olisi muutettu vuokrahinnaksi, uusi neliövuokra olisi 13,50€-16,50€ (+ sijoitetun pääoman tuotto) riippuen alaskirjausajasta (vuokra nyt 10,50€). Tämä vastaa kilpailukykyistä vuokratasoa, mikä osoittaa kyseessä olleen tavanomaiset korjaustoimenpiteet.



# Reparationer vs. hyresgästens önskemål

- Definitioner:
  - Reparation = åtgärder som behövs för att en 90-talsbyggnad ska uppfylla kraven på dagens kontorslokaler
  - Hyresgästens önskemål = åtgärder som möjligen behöver hävas om ägaren vill hyra ut lokalerna till en annan hyresgäst
- Enbart loftet hör till kategorin "Hyresgästens önskemål", men
  - Beloppet underskred upphandlingsgränsen
  - Svårt att bygga separat från andra reparationer (VVS, elektricitet, IT, akustiken...)
- Om reparationerna överfördes till hyresbeloppet skulle den nya hyran per kvadratmeter vara 13,50–16,50 euro (+ avkastningen från kapitalinvesteringar) beroende på avskrivningstiden (hyran nu 10,50 euro). Hyresbeloppet motsvarar en konkurrenskraftig hyresnivå, vilket är bevis på att det var fråga om normala reparationer.

# Korjaustoimenpiteiden erittely

## Specifikation av reparationsåtgärder 1/3

A = korjaus  
B = vuokralaisen  
toive

A = reparation  
B = hyresgästens  
önskemål

1.	<b>Vuokrasopimuksen mukaisten töiden arvioitu kustannusten ylitys</b>	99 000	A
2.	<b>Rakennuslupaan liittyvien suunnitelmien ja kuvien päivitys</b> > ark. työpiirustukset > rakennuslupamaksu	22 000	A
3.	<b>LVIS</b> > Ilmanvaihdon suunnittelu ja toteutus B hallissa + muu lvi suunnittelu >Jäähdytystarpeen selvitys	80 000	A
4.	<b>IT</b> >Sähkö- ja dataverkon suunnittelu ja toteutus	184 000	A
5.	<b>Turvallisuus</b> >Lukitus, sähköiset ovet, kamerat	69 000	A

# Korjaustoimenpiteiden erittely

## Specifikation av reparationsåtgärder <sup>A</sup> 2/3

A = korjaus

B = vuokralaisen  
toive

A = reparation

B = hyresgästens  
önskemål

<b>6. Tilojen kunnostus</b>	<b>165 000</b>
>Parkettien hionta ja lakkaus	
>Laboratoriotilojen pintojen maalaus ja uusiminen	
>B-hallin 1.krs:n lattian vinyylilankku lattia	
> muovimattolattioiden pinnoitteen uusiminen ( ei iv-kone huoneet)	
>WC:n invatilat	
>Maalattujen seinä- ja kattopintojen huoltomaalaus	
>Alakattojen kunto ja puhtaus tarkistus ja huoltokäsittely	
<b>7. Akustiikka</b>	<b>30 000</b>
>B-rakennuksen akustiikan suunnittelu ja toteutus (akustiikkalevyt)	
<b>8. Ulkotilat</b>	<b>260 000</b>
>Pihan muutostöiden suunnittelu ja toteutus, mukana jätekatos, mahdolliset parkkipaikkojen muutostyöt sekä pihan ajoteiden järjestely.	
>Salaaojien tarkistus ja tarvittava puhdistus	
<b>9. Parvi</b>	<b>123 000</b>
>Parven suunnittelu ja rakentaminen B-halliin IT tilan päälle	
> hätäpoistumistie sisälle	

A

A

B

A

# Korjaustoimenpiteiden erittely

## Specifikation av reparationsåtgärder 3/3

A = korjaus  
B = vuokralaisen  
toive

A = reparation  
B = hyresgästens  
önskemål

<b>10. Muut (puuttuvat) kulut</b>	<b>422 000</b>	<b>A</b>
>B-rakennuksen uusi sisään käynti		
>Uudet väliseinät ja katot B-rakennukseen		
>Putki-, viemäri- ja lämpöjohtotyöt.		
>Aputyöt		
>Nostokalusto ja muut rak. koneet		
>Yleiskulut YSE 98 mukaan 12 %		
<b>11. Työn johtaminen</b>	<b>128 000</b>	<b>A</b>
>Töiden koordinointi, suunnittelu, kilpailutus, valvonta ja johtaminen		
<b>12. Susikujan hallin pihajärjestelyt</b>	<b>130 000</b>	<b>A</b>
> jätekatos, puiden kaato, pintamaidn poisto, alueen asfaltointi		
<b>13. Lisätyövaraus</b>	<b>195 000</b>	<b>A</b>
<b>Kohta 1</b>	<b>99 000,-</b>	
<b>Yhteensä kohdat 2 - 13</b>	<b>1 808 000</b>	
<b>Yhteensä kohdat 1 - 13 alv 0 %</b>	<b>1 907 000</b>	

# Juridinen lausunto kilpailuttamisen tarpeellisuudesta 11.2.2021

- Sipoon kunta pyytänyt Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy:ltä oikeudellista lausuntoa koskien Sipoon kunnan hallinnolle 15.3.2019 vuokraamien toimistotilojen korjaus- ja muutostöiden hankintalain mukaisuutta.
- Lausunnon on tehnyt Hankintajuristit Oy:n TJ, asianajaja Valteri Nieminen
- Lausunto on kattava (7 sivua) ja tarkastelee oikeuskäytäntöä mm. usean ennakkotapauksen kautta
- Lausunto vahvistaa vuokranantajan ja vuokralaisen sopiman normaalien korjaustöiden suorahankinnan laillisuuden
- Lausunnossa todetaan lopuksi, että ”Esillä olleiden seikkojen perusteella kyseessä ei ole hankintalain soveltamisalaan kuuluva rakennusurakka.”

# Ett juridiskt utlåtande om huruvida en konkurrensutsättning var nödvändig, 11.2.2021

- Sibbo kommun begärde advokatbyrån Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy ge ett juridiskt utlåtande om huruvida reparationer och ändringar av lokalerna som Sibbo kommun 15.3.2019 hyrde till förvaltningsbruk omfattas av upphandlingslagen.
- Utlåtandet har utarbetats av Hankintajuristit Oy:s verkställande direktör, advokat Valteri Nieminen.
- Utlåtandet är omfattande (7 sidor) och i den särskådas rättspraxisen bland annat på grund av flera precedensfall.
- Utlåtandet bekräftar att en direkt upphandling av normala reparationer som avtalats mellan hyresvärden och hyresgästen har varit lagenlig.
- I utlåtandet konstateras slutligen att ”På grund av nu framförda omständigheter konstaterats det inte vara fråga om en byggentreprenad som hör till tillämpningsområdet för upphandlingslagen.”

# Lopuksi havaintoja

- Oletan tarkastuslautakunnan tehneen huolellisia selvityksiä asiasta
- Selvityksen aikana tarkastuslautakunta ei ole pyytänyt lausuntoa minulta kunnanjohtajana
- Tarkastusvaliokunta päätti poikkeuksellisesti tuoda asian suoraan lausuntona valtuustolle. Vaihtoehtoisesti tarkastusvaliokunnalla olisi ollut mahdollisuus normaalin käytännön mukaan liittää asia osaksi tilintarkastusraporttia jo vuonna 2019 tai sitten tänä vuonna 2020.
- Väite ”Sipoon kunnan vuokraaman Lival Competence Centerin toimistotilojen muutos- ja korjaustyöt on jätetty hankintalain mukaisesti kilpailuttamatta” ei pidä paikkansa
- Väite ” hankintamenettelyn tarpeellisuutta on selvitetty kunnan toimesta ennen sopimuksen allekirjoittamista. Selvityksestä on käynyt ilmi, että työt olisi pitänyt kilpailuttaa hankintalain mukaisesti” ei pidä paikkansa
- Tarkastuslautakunnan valitsema tapa tuoda asia julkisuuteen kuulematta kunnanjohtajaa luo tilanteen, jossa syytetty on ihmisten silmissä syyllinen riippumatta asianhaaroista

# Till slut: observationer

- Jag antar att revisionsnämnden har utfört noggranna utredningar i ärendet.
- Under utredningstiden har revisionsnämnden inte begärt något utlåtande av mig i egenskap av kommundirektör.
- Revisionsnämnden har fattat ett beslut att undantagsvis framföra ärendet direkt som ett utlåtande till fullmäktige. Alternativt har revisionsnämnden haft en möjlighet att enligt normal praxis bifoga ärendet till revisionsrapporten redan under år 2019, eller under det innevarande året 2020.
- Påståendet ”Reparationer och ändringar av lokalerna i Lival Competence Center som Sibbo kommun hyrt har inte konkurrensutsatts enligt upphandlingslagen” stämmer inte.
- Påståendet ”kommunen har utrett behovet av upphandlingsförfarande innan avtalet undertecknades. Av utredningen framgick att arbetena borde ha konkurrensutsatts enligt upphandlingslagen” stämmer inte.
- Att revisionsnämnden valt att offentliggöra ärendet utan att höra kommundirektören skapar en situation där den åtalade oberoende av omständigheterna pekars ut som skyldig i offentligheten.