

Sote-keskuksen hankintapäätös

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 75
350/02.08.00.00.00/2022

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Sosiaali- ja terveysministeriö on päätöksellään 10.2.2022 myöntänyt poikkeuslupan sosiaali- ja terveyskeskuksen rakentamiseen hakemuksen mukaan. Jos hankkeen sisältö, toteuttamistapa tai kustannukset muuttuvat toimitetuista hakemusasiakirjoista, edellyttää se uutta hakemusta rakennusinvestointia koskevan poikkeuslupan saamiseksi.

Koska poikkeuslupa sosiaali- ja terveyskeskuksen rakentamiselle on myönnetty, hanketta on voitu viedä eteenpäin sosiaali- ja terveysministeriölle toimitetun hankesuunnitelman mukaisesti. Kaupunginhallituksen on hyväksynyt sote-keskuksen hankesuunnitelman 7.3.2022 § 78. Samassa kokouksessa kaupunginhallitus valitsi hankkeen toteuttamistavaksi CLT-runkoisuuden ja antoi Lieksan Kiinteistöt Oy:lle toimeksiannon valmistella hanketta eteenpäin siten, että investori- ja/tai kiinteistökehittäjästä voidaan tehdä päätös.

Lieksan Kiinteistöt Oy on jalostanut tehtävänannon mukaisesti hankintaa varten hankesuunnitelman pohjalta aineiston, jonka pohjalta on pystytty tekemään mahdollisten toimijoiden markkinakartoitus. Tämän jälkeen on toteuttu hankkeeseen liittyvät markkinavuoropuhelut hankkeen toteuttamistavan valitsemiseksi ja toteuttajan kilpailuttamiseksi.

Lieksan Kiinteistöt Oy on valmistellut sote-keskuksen rakentamishankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnön, joka on julkaistu Hilmassa 13.11.2022. Tarjoukset on pitänyt jättää 19.12.2022 klo 12 mennessä. Tarjouspyynnössä pyydetään tarjousta vuokranantajan tai hänen hankkimansa rahoittajan taseeseen rakennettavasta sote-keskuksen vuokrauksesta. Vuokra-aika rakennukselle on 20 vuotta. Tarjoukset on avattu 19.12.2022 klo 12.15. Tarjouspyyntöön saatiin kolme tarjousta. Tarjouspyyntö kokonaisuudessaan on **liitteenä**.

Lieksan Kiinteistöt Oy on pisteyttänyt saadut tarjoukset tarjouspyynnön mukaisesti siten, että hinnan painoarvo on 70 % ja laadun 30 %. Laatusuhteista on huomioitu aikataulu (10 %), referenssit (10 %) ja energiatehokkuus (10 %). Hankinnan perusteena on tarjouksen kokonaistaloudellisuus. Osana hankinnan valmistelua on käyty selonottoneuvottelut suurimman kokonaispistemäärän saaneen tarjouksentekijän kanssa. Selonottoneuvotteluissa ei ole todettu ristiriitaisuuksia hankintaan liittyvissä perusasioissa.

Tarjouspyynnöstä laaditun pisteytyksen perusteella kokonaistaloudellisin tarjous on FinCap Kiinteistökehitys Oy:llä, joka sai vertailussa 100 pistettä/100 pistettä. KOY Palokirves Oy:n tarjous sai vertailussa 74 pistettä/100 pistettä ja Rakennusliike Lapti Oy 62 pistettä/100 pistettä.

FinCap Kiinteistökehitys Oy:n tarjouksen hinta tarjouksessa oli 36.500 euroa kuukaudessa. FinCap Oy:n tarjouksen perusteella rakennuksen vuokrasopimukseen muodostuva vuokrahinta alittaa sosiaali- ja terveysministeriölle esitetyn kuukausikustannuksen. Hankkeen sisältö ja toteuttamistapa vastaavat sosiaali- ja terveysministeriölle toimitettuja hakemusasiakirjoja. Näin ollen uutta hakemusta rakennusinvestoinnin

toteuttamiseksi ei tarvita ja asiasta voidaan tehdä hankintapäätös ja siihen laatia siihen liittyvät sopimukset.

Lieksan Kiinteistöt Oy:n hallitus on käsitellyt kokouksessaan 25.1.2023 § 6 sote-keskuksen rakentamiseen liittyviä tarjouksia ja hankkeeseen liittyvää aikataulua. Lieksan Kiinteistöt Oy:n hallitus esittää, että Lieksan kaupunki tekee hankintapäätöksen tarjouskilpailun kokonaistaloudellisuudeltaan edullisimman tahon kanssa. Hallitus esittää myös Lieksan kaupungille, että Lieksan kaupunki tekisi hankkeeseen liittyvät sopimukset valitun tahon kanssa (rakennuksen vuokrasopimus ja maanvuokrasopimus). Samassa yhteydessä tehtäisiin esisopimus Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen (Siun sote) kanssa sote-keskuksen välivuokrauksesta.

Lieksan Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja ja Lieksan kaupunginjohtaja ovat valmistelleet hankkeen toteuttamiseen liittyviä vuokrasopimuksia FinCap Kiinteistökehitys Oy:n ja Siun soten kanssa. Lieksan kaupunki on hankkinut sopimusten sisältöjen juridisten sisältöjen tarkistamiseen ja muokkaamiseen myös asiantuntijakonsultaatiota. Hankintaan liittyvät sopimusluonnokset ovat hyväksyttävissä osapuolten välillä. Riskienhallinnan näkökulmasta merkityksellistä on, että Siun sote sitoutuu esisopimuksessa 10 vuoden määräaikaiseen sopimukseen. Siun sotelle osana hyvinvointialueuudistusta asetettu lainanottovaltuuden enimmäismäärä ei mahdollista tässä vaiheessa pidemmän määräaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä.

FinCap Oy on esittänyt liiketoimintasalaisuuteen perustuen, että rakennuksen vuokraamiseen liittyvää vuokrasopimusta ei käsitellä julkisena asiakirjana (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24 § 20 mom.). FinCap Oy:n ja Lieksan kaupungin välinen maanvuokrasopimus perustuu Lieksan kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan ja siihen perustuvaan hinnoitteluun. Maanvuokrasopimus on **liitteenä**. Lieksan kaupungin ja Siun soten välinen esisopimusluonnos on **liitteenä**.

Sote-keskuksen vuokraamisen hankinnan kokonaisarvo 20 vuoden vuokra-aikana ylittää kaupunginhallitukselle hallintosäännössä annetun 2 000 000 euron hankintarajan. Tämän takia hankintapäätös on tehtävä kaupunginvaltuustossa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

- sote-keskuksen vuokraaminen 20 vuoden määräajalla hankitaan FinCap Kiinteistökehitys Oy:ltä kokonaistaloudellisuuden perusteella,
- se hyväksyy FinCap Kiinteistökehitys Oy:n ja Lieksan kaupungin välisen rakennuksen vuokrasopimuksen liitteen (ei julkinen) mukaisesti,
- se hyväksyy FinCap Kiinteistökehitys Oy:n ja Lieksan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen liitteen mukaisesti,
- se hyväksyy Lieksan kaupungin ja Siun soten välisen esisopimusluonnoksen liitteen mukaisesti sote-keskuksen välivuokraamisesta 10 vuoden määräajaksi,
- se oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimuksiin teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että

- sote-keskuksen vuokraaminen 20 vuoden määräajalla hankitaan FinCap Kiinteistökehitys Oy:ltä kokonaistaloudellisuuden perusteella,
- se hyväksyy FinCap Kiinteistökehitys Oy:n ja Lieksan kaupungin välisen rakennuksen vuokrasopimuksen liitteen (ei julkinen) mukaisesti,
- se hyväksyy FinCap Kiinteistökehitys Oy:n ja Lieksan kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen liitteen mukaisesti,
- se hyväksyy Lieksan kaupungin ja Siun soten välisen esisopimusluonnoksen liitteen mukaisesti sote-keskuksen välivuokraamisesta 10 vuoden määräajaksi,
- se oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimuksiin teknisluontoisia muutoksia.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Jarkko Määttänen, p. 040 1044 001,
sähköposti jarkko.maattanen(at)lieksa.fi