

Kaupunginvaltuusto

§ 19

27.02.2023

Sote-keskuksen hankintapäätös

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 75

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 tarjouta 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 tarjouta. Tarjouspyyntö kokonaisuudessaan on **liitteenä**.

Lieksan Kiinteistöt Oy on pisteyttänyt saadut tarjoukset tarjouspyynnön mukaisesti siten, että hinnan painoarvo on 70 % ja laadun 30 %. Laadupisteistä 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 vuokraaikana 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,

Kaupunginvaltuusto

§ 19

27.02.2023

- 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 sopimukseen 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 sopimukseen teknisluontoisia muutoksia.

Lisätietoja

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

Kaupunginvaltuusto 27.02.2023 § 19
350/02.08.00.00/2022

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus 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

Kaupunginvaltuusto

§ 19

27.02.2023

esisopimusluonnoksen liitteen mukaisesti sote-keskuksen välivuokraamisesta 10 vuoden määräajaksi,

- se oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti, 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 sopimukseen teknisluontoisia muutoksia.

Lisätietoja

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

Liitteet

- [1] Tarjouspyyntö Lieksan uudesta sote-asemasta
- [2] Maanvuokrasopimusluonnos Lieksan kaupunki / FinCap Oy
- [3] Esisopimus sote-aseman vuokraamisesta Lieksan kaupunki / Siun sote - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Jakelu

FinCap Kiinteistökehitys Oy
Kaupunginjohtaja
Lieksan Kiinteistöt Oy
Siun sote - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa Lieksan kaupungissa

01.03.2023

Marianne Stjerna
asianhallintasihteeri

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

28.02.2023 yleiseen tietoverkkoon www.lieksa.fi-sivulle

Kaupunginvaltuusto

§ 19

27.02.2023

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä |
| <input type="checkbox"/> | Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Lähetetty sähköpostilla |
| <input type="checkbox"/> | Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan |
| <input type="checkbox"/> | Muulla tavalla, miten |

Asianosaiset: jakelun mukaan

Paikka, päivämäärä ja tiedoksiantajan allekirjoitus

Lieksa 01.03.2023

Marianne Stjerna, asiantuntijasihteeri

Vastaanottajan allekirjoitus, jos luovutettu

Kaupunginvaltuusto

§ 19

27.02.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 19

KUNNALLISVALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneet päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64
Sähköposti-osoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Puhelinnumero: 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
Faksinumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä tuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tuleksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirjat

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Lieksan kaupungin kirjaamosta

Postiosoite: PL 41, 81701 Lieksa
Käyntiosoite: Pielisentie 3, krs. 3
Sähköpostiosoite: kirjaamo@lieksa.fi
Puhelinvaihe: 04010 44000
Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00