

SOTE-kiinteistöjen kiinteistönhoitopalvelut

Konsernijaosto 20.10.2025 § 55
7949/02.08.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen, puh. 044 718 5255

ylläpitopäällikkö Petri Hartikainen, puh. 044 718 5241

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus valitsee "SOTE-KIINTEISTÖYHTIÖN" kiinteistönhoitopalvelut palveluntuottajaksi L&T Kiinteistöhuolto Oy.

Päätös

Merkittään, että ylläpitopäällikkö Petri Hartikainen ja asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Vuonna 2023 voimaan tulleen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä säädettiin erillisellä vuokra-asetuksella, että kuntien ja kuntayhtymien omistamat sote-toimitilat säilyvät kuntien omistuksessa, mutta ne ovat siirtymäkauden ajan (2023–2025) vuokrattava hyvinvointialueiden käyttöön. Asetuksen mukaan siirtymäkautta olisi ollut mahdollista jatkaa vielä vuodella 2026 (ns. optiovuosi), mutta Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä tätä mahdollisuutta.

Siirtymäkauden jälkeen toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueille katsotaan kuntalain (410/2015) 126 §:n tarkoittamaksi kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaksi toiminnaksi, jolloin toiminta on yhtiötettävä.

Vuoden 2026 alusta alkaen Pohjois-Savon hyvinvointialue on alustavasti kiinnostunut vuokraamaan Kuopion kaupungin omistamia toimitiloja noin 22 eri kohteesta (24 rakennuksesta). Kuntalain vaatimusten täyttämiseksi Kuopion kaupunki siirtää nämä toimitilat perustettavan "SOTE-kiinteistöyhtiön" hallintaan, joka jatkossa vastaa kyseisten kohteiden omistuksesta, hallinnoinnista ja ylläpidosta. Perustettava kiinteistöyhtiö tulee olemaan 100 % Kuopion kaupungin omistama ja se aloittaa toimintansa 1.1.2026. Perustettava "Sote-kiinteistöyhtiö" on hankintalain mukainen julkinen hankintayksikkö.

Tilaaajana toimii aluksi Kuopion Tilapalvelut, joka valitsee kiinteistöpalvelujen Palveluntuottajan sekä allekirjoittaa valitsemansa Palveluntuottajan kanssa palvelusopimuksen. Loppuvuoden 2025 aikana Kuopion Tilapalvelut toimii Tilaaajana sekä tukee osaltaan

kiinteistönhoitopalveluiden siirtoa Kuopion Tilapalveluilta valittavalle kiinteistöhoitopalveluiden tuottajalle. Sopimus siirretään 1.1.2026 alkaen Kuopion Tilapalveluilta perustettavalle "SOTE-kiinteistöyhtiölle", joka tulee 1.1.2026 alkaen vastaamaan tarjouspyynnön mukaisten kohteiden omistamisesta, hallinnasta ja ylläpidosta. Mikäli perustettavan "SOTE-kiinteistöyhtiön" toiminnan aloitus viivästyy alkuperäisestä aikataulusta, sitoutuu Palveluntuottaja tuottamaan palvelut alkuperäisen sopimuksen mukaisesti Kuopion Tilapalveluille siihen asti, kunnes sopimuksen siirto voidaan toteuttaa.

Kiinteistönhoitopalvelut koostuvat sopimuksen mukaisesti seuraavista palvelukokonaisuuksista:

- Kiinteistönhuollon sisä- ja ulkotyöt sekä kaikki työn suorittamiseen tarvittavat koneet ja laitteet
- Kiinteistöjen rakenteiden sekä taloteknisten laitteiden -ja järjestelmien määräaikaishuollot
- Pienet vikakorjaukset ja asennustyöt
- Kiinteistöpäivystyspalvelu 24/7/365
- Palvelupyynnöiden vastaanotto ja käsittely
- Kiinteistövalvomotoiminta ja energiahallinta
- Sopimuksenaikaisesta toiminta (esim. raportointi, kokouskäytännöt, laadunseuranta, kiinteistöjen korjaustarpeiden esille tuonti, Tilaaajan sähköisten järjestelmien käyttö)
- Lisäksi tilaajalla on oikeus tilata erillisveloituksella palveluntuottajan tarjoamia asiantuntijapalveluja sekä muita erikseen tilattavia kiinteistönhoitopalveluja.

Sopimuskausi on voimassa 1.1.2026 alkaen ja päättyy 30.9.2027.

Hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden vuoden mittaista optiokautta. Optiokaudet ovat 1.10.2027–30.9.2028 ja 1.10.2028–30.9.2029.

Kaupunginhallitus teki päätöksen 18.08.2025 § 259: Perustettavan sote-kiinteistöyhtiön hallinto- ja ylläpitopalveluiden kilpailuttamisesta. Hankinta käynnistettiin laatimalla hankintailmoitus julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavaan 5.9.2025. Tarjoukset tuli jättää viimeistään 6.10.2025 klo 12.00. Tarjouspyynnön mukaisia tarjouksia saapui määräaikaan mennessä 3 kpl. Tarjous jättivät Caverion Suomi Oy, L&T Kiinteistöhuolto Oy ja RTK-Palvelut Oy. Tarjoukset avattiin 6.10.2025 klo 13.00.

Tarjouksia vertailtiin hankinta-asiakirjoissa esitettyjen kriteerien mukaisesti. Selonottoneuvotteluun 9.10.2025 kutsuttiin L&T Kiinteistöhuolto Oy.

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta,

jossa hinnan painoarvo on 60 % ja laadun painoarvo on 40 %.

Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat:

- Referenssit
- Nimetyn palvelusta vastaavan henkilön kokemus
- Projekti- ja haltuunottosuunnitelma
- Yrityksen laatujärjestelmä

Hinnan vertailuperusteena oli sopimuksen vuosihinta sekä lisäpalveluiden vertailuarvo. Lisäpalveluiden vertailuarvo perustuu palveluntuottajan antamiin tuntiveloitushintoihin. Lisäpalveluiden hankinnasta sovitaan etukäteen ja ne hankitaan tapauskohtaisesti erikseen.

Caverion Suomi Oy:n Tarjouksen Kiinteistönhoidon vuosihinta on 617040,00€, Ulkoalueiden hoidon vuosihinta on 302880,00€, Erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo on 246677,78€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon vuosihinnat + erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo) on 1166597,78€.

L&T Kiinteistöhuolto Oy:n Tarjouksen Kiinteistönhoidon vuosihinta on 262836,96€, Ulkoalueiden hoidon vuosihinta on 144780,36€, Erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo on 187731,00€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon vuosihinnat + erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo) on 595348,32€.

RTK-Palvelu Oy:n Tarjouksen Kiinteistönhoidon vuosihinta on 397308,00€, Ulkoalueiden hoidon vuosihinta on 238632,00€, Erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo on 205415,10€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon vuosihinnat + erillisveloitettavien palvelujen vertailuarvo) on 841355,10€.

Vertailujen perusteella "SOTE-KIINTEISTÖYHTIÖN" kiinteistönhoitopalvelut palveluntuottajaksi valitaan L&T Kiinteistöhuolto Oy.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 27 ja § 29

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on tehty 14.8.2025, kh. 18.8.2025, § 259

Liitteet 7949/2025 liite: tarjouspyyntö / Sote-kiinteistöjen kiinteistönhoitopalvelut
7949/2025 liite: Hilma ilmoitus / SOTE-kiinteistöjen kiinteistönhoitopalvelut
7949/2025 liite: pistevertilu kiinteistönhoitopalvelut
7949/2025 liite: tarjousten avauspöytäkirja / SOTE-kiinteistöjen
kiinteistönhoitopalvelut (sisältää henkilötietoja)
7949/2025 liite: esitysmateriaali / Kiinteistönhoitopalvelut (salassa pidettävä,
JulkL 24.1 § 20 kohta)
7949/2025 liite: Sopimusluonnos / kiinteistönhoitopalvelut (salassa pidettävä
JulkL 24.1 § 20 kohta)
7949/2025 liite: pistevertilu kiinteistönhoitopalvelut (salassa pidettävä, JulkL
24.1 § 20 kohta)