

Sote-kiinteistöjen kiinteistöjohtopalvelut

Konsernijaosto 20.10.2025 § 56
7952/02.08.00/2025

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" kiinteistöjohtopalvelut palveluntuottajaksi L&T Kiinteistöhuolto Oy.

Päätös

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen, ylläpitopäällikkö Petri Hartikainen ja asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen poistuivat kokouksesta tämän asian esittelyn jälkeen.

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 omistamisesta, 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 kiinteistöjohtopalvelujen Palveluntuottajan sekä allekirjoittaa valitsemansa Palveluntuottajan kanssa palvelusopimuksen. Loppuvuoden 2025 aikana Kuopion Tilapalvelut toimii Tilaaajana sekä tukee

osaltaan kiinteistönjohtopalveluiden siirtoa Kuopion Tilapalveluilta valittavalle kiinteistöjohtopalveluiden 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.

"SOTE-kiinteistöyhtiöllä" tulee olemaan hallitus ja se voi nimetä toimitusjohtajan. Valittavalla palveluntuottajalla tulee olemaan merkittävä rooli yrityksen operatiivisen johtamisen ja hallinnon järjestäjänä sekä vuokralaisyhteistyön tekijänä. Kiinteistöjohtamisen palveluntuottaja tuottaa lähtökohtaisesti kaikki "Sote-kiinteistöyhtiön" hallinnolliset ja taloudelliset palvelut.

Kiinteistönjohtopalvelut koostuvat Sopimuksen mukaisesti seuraavista palvelukokonaisuuksista.

1. "Sote-Kiinteistöyhtiön" hallinnollinen managerointi
2. "Sote-Kiinteistöyhtiön" taloushallinnon palvelut
3. "Sote-Kiinteistöyhtiön" tekninen managerointi

Palveluntuottaja tuottaa **hallinnollisen manageroinnin** palvelut, jotka muodostavat laaja-alaisen ja moniulotteisen kokonaisuuden: taloushallinnon osaaminen, juridinen asiantuntemus, asiakaspalvelu sekä strateginen kiinteistöjohtaminen. Palveluntuottajan tehtävänä on toimia linkkinä kiinteistön omistajan, vuokralaisten, palveluverkoston ja viranomaisten välillä, varmistaen kiinteistön hallinnan tehokkuuden, läpinäkyvyyden ja vastuullisuuden.

Palveluntuottaja tuottaa **taloushallinnon palvelut**, jotka varmistavat taloudellisen tiedon oikeellisuuden, tukevat strategista päätöksentekoa ja mahdollistavat vastuullisen toiminnan. Taloushallinnon tehtäviin kuuluu talous-, vero- ja toimintasuunnittelu, johon sisältyy mm. toiminta- ja rahoitussuunnitelman laadinta, verosuunnitelman valmistelu, controller-toiminnot ja raportointi, talousarvion laadinta tulo- ja menoerittäin sekä talousarvion seuranta ja raportointi hallitukselle. Lisäksi tehtäviin kuuluu ajan tasalla olevan maksuvalmiusseurannan ylläpito ja kassavarojen tarkoituksenmukainen hoito.

Palveluntuottaja tuottaa **teknisen manageroinnin** palvelut, johon kuuluu ensisijaisesti huolehtia kiinteistöjen teknisestä kunnosta, käytettävyydestä, turvallisesta toiminnasta, kustannustehokkuudesta ja operatiivisen ylläpitoverkoston johtamisesta sekä näiden säännöllisestä raportoinnista.

Sopimuskausi on voimassa 1.1.2026 alkaen ja päättyy 31.12.2027. Hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden vuoden (1+1vuotta) optiota. Mahdolliset optiokaudet ovat 1.1.2028–31.12.2028 ja 1.1.2029–31.12.2029.

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 Newsec Property Asset Management Finland Oy. Tarjoukset avattiin 6.10.2025 klo 12.15.

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 40 %.

Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat:

- Referenssit
- Palvelusta vastaavan nimetyn vastuuhenkilön kokemus
- Projekt- 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 Kiinteistöjohtopalvelujen vuosihinta on 471600,00€, Lisäpalvelujen vertailuarvo on 225960,00€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistöjohtopalvelujen vuosihinta + lisäpalvelujen vertailuarvo) on 697560,00€.

L&T Kiinteistöhuolto Oy:n tarjouksen Kiinteistöjohtopalvelujen vuosihinta on 198583,92€, Lisäpalvelujen vertailuarvo on 180258,00€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistöjohtopalvelujen vuosihinta + lisäpalvelujen vertailuarvo) on 378841,92€.

Newsec Property Asset Management Finland Oy:n tarjouksen Kiinteistöjohto-palvelujen vuosihinta on 585216,00€, Lisäpalvelujen vertailuarvo on 197880,00€ ja Vertailuarvo yhteensä (Kiinteistöjohtopalvelujen vuosihinta + lisäpalvelujen vertailuarvo) on 783096,00€.

Vertailujen perusteella "SOTE-KIINTEISTÖYHTIÖN" kiinteistöjohtopalvelut 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 7952/2025 liite: Hilma ilmoitus / SOTE-kiinteistöjen kiinteistöjohtopalvelut
7952/2025 liite: tarjouspyyntö / SOTE-kiinteistöjen kiinteistöjohtopalvelut

7952/2025 liite: pistevertailu kiinteistönjohtaminen

7952/2025 liite: tarjousten avauspöytäkirja / SOTE-kiinteistöjen
kiinteistönjohtopalvelut (sisältää henkilötietoja)

7952/2025 liite: esittelymateriaali /Kiinteistönjohtopalvelut (salassa pidettävä,
JulkL 24.1 § 20 kohta)

7952/2025 liite: pistevertailu kiinteistöjohtaminen (salassapidettävä, JulkL 24.1
§ 20 kohta)

7952/2025 liite: sopimusluonnos, kiinteistönjohtopalvelut (salassa pidettävä,
JulkL 24.1 § 20 kohta)