

KIINTEISTÖN- JA INFRASTUKTUURIHOIDON SEKÄ KUNNOSSAPIDON
PALVELUSOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

TEKLTk § 18

Valmistelija: tekninen johtaja Esko Halmesmäki

Askolan kunnan ja palvelutuottajan Coor Service Management Oy: n välillä on tehty ensimmäinen sopimus 16.3.2005 ja sopimuskausi on ollut 1.4.2005 – 31.3.2009. Sopimuskauden jälkeen on sopimusta jatkettu optiona ajalle 1.4.2009 – 31.3.2011. Tämä ensimmäinen sopimus on ollut määräaikainen ja huomioitu hankintalain sallitut optiot sopimusaikana.

Askolan kunta on kilpailuttanut kiinteistön- ja infrastruktuurin hoidon sekä kunnossapidon uudelleen 14.10.2010 julkaistulla hankintailmoituksella. Hankintamuotona on käytetty rajoitettua menettelyä ja valitun palvelutuottajan palvelusopimus alkaa 1.4.2011.

Tarjouspyynnön mukaan sopimus on voimassa toistaiseksi siten, että sopimus on kummankin osapuolen irtisanottavissa päättymään kunkin vuoden kesäkuun viimeiseen päivään. Madollinen irtisanominen tulee tehdä sopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden heinäkuun loppuun mennessä.

Tarjouspyynnön mukaan Tuottajalle luovutetaan korvauksetta käyttöön Askolan kunnan nykyiset sopimussisällön tuottamisessa käytettävät kunnan omistamat koneet ja laitteet. Tuottajalla on oikeus käyttää korvauksetta Mäntyrinteentie 6:n kunnanvarikkoa ja Askolan koulun valvomotilaa tilaajalle tehtävään palveluntuotantoon. Tarjouspyynnön lisäkirjeessä on lisäksi todettu kunnanvarikon tilojen osalta että oikeuteen sisältyvät sähkö, vesi ja lämpö. Tietoliikenneyhteydet palveluntuottajan tulee hankkia ja kustantaa itse.

Hankintakilpailutuksessa 2011 on palveluntuottajaksi valittu Coor Service Management Oy ja sopimuskausi on alkanut 1.4.2011. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

Palveluhankinta on kilpailutettu ns. vanhan hankintalain 2007 mukaan. EU:n hankintadirektiiviä on uudistettu vuonna 2014 ja Suomessa voimassa oleva hankintalaki on tullut voimaan 1.1.2017. Voimassa olevan hankintalain 2 § mukaan lain tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä, edistää laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekemistä sekä turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuoliset mahdollisuudet tarjota tavaroita, palveluja ja rakennusurakoita julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa. Hankinnat on toteutettava tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Hankinnat on pyrittävä järjestämään siten, että pienet ja keskisuuret yritykset ja muut yhteisöt

pääsevät tasapuolisesti muiden tarjoajien kanssa osallistumaan tarjouskilpailuihin.

Jos kunta vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tilat yksityiselle toimijalle, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, kunnan tulee huomioida kuntalain 130 §:n mukaisesti se, että vuokratason markkinaehtoisuus on selvitetty asianmukaisesti.

Kuntalain 130 § mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Vuoden 2021 talousarvioon teknisen lautakunnan osalta on toiminnan / kehittämisen painopistealueiksi on yhtenä kohtana kirjattu: Kiinteistön- ja infrastruktuurihoidon ja kunnossapidon organisoinnin suunnittelu ja palvelun kilpailutus.

Talousarvioon on kirjattu seuraavaa:
Teknisen toimen vastuualueiden hoitamisen tuottaa tällä hetkellä Kiinteistön- ja infrastruktuurihoidon, sekä kunnossapidon palveluhankintasopimuksella ulkoinen palveluntuottaja. Nykyinen sopimus on solmittu 2011 toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Palvelutuotantoalueella on tapahtunut muutoksia sopimuksen aikana niin kiinteistöjen kuin myös alueiden osalta. Tarvittavista sopimusmuutoksista on sovittu vuoden 2019 aikana mutta näissä sopimusmuutoksissa tilaaja voi joutua epäedullisempaan asemaan koska nykyisessä sopimuksessa ei muutoksille ole tarkasti määritelty yksikkökohtaisia hintoja. Mikäli alkuperäinen sopimus muuttuu olennaisesti tai sen arvo tulee poikkeamaan suuresti alkuperäisestä arvosta, tulee asiaa myös tarkastella hankintalain edellytysten osalta. Hankintalain mukaan toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan solmia mutta sille tulee olla perustellut syyt. Teknisen toimen vastuualueiden hoitaminen ja organisointi tulee suunnitella ja palvelutuotanto kilpailuttaa uudelleen vuosien 2021- 2022 aikana. Muutoksen suunnittelussa tulee huomioida palvelualueen kokonaisuus kustannusten, riskienhallinnan ja laadunhallinnan osalta.

Voimassa olevaan sopimukseen on tullut muutoksia kuluneen sopimuksen aikana ja sopimusmuutokset on sovittu palveluntuottajan kanssa. Taloudellisen tasapainottamisohjelman mukainen katuvalojen myynti tulee ohjemaan vuoden 2021 -22 aikana ja katuvalojen kunnossapito / hoito

kuuluu palvelusopimuksen sisältöön.

Hankintalaki ei estä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen käyttöä mikäli sille on esitetty perustellut syyt. Mikäli sopimukseen tulee sopimuksen aikana olennaisia muutoksia, joko sopimuksen arvo nousee tai sopimuksen arvo laskee, alkuperäisestä arvosta tai sopimuksen sisältöön tulee olennaisia muutoksia, tulisi hankintasopimus uudelleen kilpailuttaa. Mikäli sopimusmuutokset johtavat siihen että tilaaja joutuu epäedullisempaan asemaan, tulisi hankintasopimus myös siinä tapauksessa kilpailuttaa uudelleen.

Teknisen toimen kehittämisen ja hankintasopimuksen tarkoituksen mukaisuuden sekä laillisuuden tarkastelun kannalta tulisi nykyinen hankintasopimus irtisanoa niin että sopimus päättyisi viimeistään kesäkuussa 2022. Hankintasopimus tulee kilpailuttaa uudelleen joko samanlaisella kokonaisuudella tai hankinta tulee jakaa osiin vastuualueittain niin että hankintakilpailu antaa mahdollisuuden myös pienten ja keskisuurten yritysten antaa palvelusta tarjous. Hankintasopimus tai hankintasopimukset tulisi tehdä määräaikaisiksi optio mahdollisuudella mikä voi antaa tilaajalle myös hankintasopimuksen tai hankintasopimusten laadun valvontaan paremmat mahdollisuudet.

Askolan kunnan hallintosäännön 37§ momentin 5 mukaan tekninen lautakunta päättää palvelutuottajan valinnasta. Askolan kunnan hallintosäännön 24§ momentin 10 mukaan kunnanhallitus päättää sopimuksista ja sitoumuksista siltä osin, kuin päätösvaltaa ei ole siirretty viranomaisille.

Voimassaoleva sopimus on sisältänyt Askolan kunnan teknisen toimen, Askolan kunnan Kirnujen Asunnot Oy ja Askolan kunnan Linnakosken Asunnot Oy kiinteistönhoidon ja muut palvelut sopimuksen mukaan. Koska palvelusopimus käsittää myös Askolan kunnan muita osa-alueita kuin vain teknisen toimen hallinnoimia alueita sekä hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää sopimuksista niin palvelusopimuksen irtisanominen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Päätösehdotus (tekninen johtaja):

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että voimassa oleva Kiinteistön- ja infrastruktuurihoidon sekä kunnossapidon palvelusopimus irtisanottaisiin niin että sopimus päättyy viimeistään kesäkuussa 2022.

Tekninen lautakunta päättää esittää samalla kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa tekniselle johtajalle valtuudet valmistella kirjallisen sopimuksen irtisanomisilmoituksen ja esittävän sopimuksen irtisanomisen palveluntuottajalle. Irtisanomisilmoituksen mukaan voimassa oleva sopimus kaikilta osin päättyisi 30.6.2022.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: kunnanhallitus, tekninen johtaja

Lisätietoja: tekninen johtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai
etunimi.sukunimi@askola.fi