



Aika 17.11.2022 klo 17:00 - 18:35

Paikka Sähköinen Teamskokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 88	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 89	Pöytäkirjan tarkastaminen	4
§ 90	Hyvinvointikeskuksen urakan taloudelliset loppuselvitykset	5
§ 91	Toimitilapalvelujen lautakunnan lisämäärärahaesitys	7
§ 92	Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa tehtävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tilojen vuokrasopimusten periaatteet	9



Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Saapuvilla olleet jäsenet	Piili Noora	puheenjohtaja	
	Ekman Jani	varapuheenjohtaja	
	Hedberg Hans	jäsen	
	Honkanen Martin	jäsen	
	Jeremejew Miisa	jäsen	
	Järvinen Johanna	jäsen	
	Kari Marko	jäsen	
	Oksanen Pekka	jäsen	
Utriainen Elina	jäsen		
Poissa	Björkqvist Matilda		
	Kärkimaa Elina		
Muut saapuvilla olleet	Åström Kim	hallituksen edustaja	
	Kauppinen Anna-Kaisa	esittelijä	
	Forsell Kia	pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Noora Piili
puheenjohtaja

Kia Forsell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty 22.11.2022.

Jani Ekman
pöytäkirjantarkastaja

Martin Honkanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on nähtävänä Kirkkonummen kunnan julkisessa tietoverkossa 23.11.2022.



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 88

17.11.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 88

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 89

17.11.2022

Pöytäkirjan tarkastaminen

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 89

Esittelijä yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen

Päätösehdotus Toimitilapalvelujen lautakunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan sähköisesti.

Pöytäkirja tarkastetaan tiistaina 22.11.2022 ja se asetetaan yleisesti nähtäville kunnan julkiseen tietoverkkoon keskiviikkona 23.11.2022.

Päätös Toimitilapalvelujen lautakunta valitsi tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi Jani Ekmanin ja Martin Honkasen.



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 90

17.11.2022

Hyvinvointikeskuksen urakan taloudelliset loppuselvitykset

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 90
100/10.03.02.01/2019

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Hyvinvointikeskus toteutettiin jaetulla urakkamuodolla. Urakoiden taloudelliset loppuselvitykset ovat valmistuneet. Taloudellisen loppuselvityksen tarkoitus on päättää lopullisesti ja osapuolia sitovasti kaikki urakkaan liittyvät kysymykset. Tarkoituksena on, ettei taloudellisen loppuselvityksen jälkeen kummallekaan osapuolelle jää kustannusvaatimuksia tai muita vaatimuksia urakkasopimukseen liittyen, pois lukien kuitenkin mahdolliset takuuajana tulevat vaatimukset.

Kunnanvaltuusto päätti hyvinvointikeskuksen myynnistä 24.10.2022 § 76. Kaupan myötä urakkasopimukset sekä niihin liittyvät urakoiden takuuajaiset oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät kiinteistön ostajalle.

Urakoiden kokonaiskustannukset

- Rakennusurakka (SRV Rakennus Oy): sopimuksen mukainen urakkahinta 32 169 000,00 €, lisä- ja muutostyöt 835 989,49 €, lopullinen urakkasumma huomioiden lisä- ja muutostyöt: 33 004 989,49 €
- Sähköurakka (ArinaTrio Oy): sopimuksen mukainen urakkahinta 3 647 200,00 €. Lopullinen urakkasumma huomioiden lisä- ja muutostyöt: 4 064 287,84 €
- Ilmanvaihto- ja automaatiourakka (Saipu Oy): sopimuksen mukainen urakkahinta 1 870 000,00 €, lisä- ja muutostyöt 90 014,96 €, Lopullinen kokonaisurakkasumma yhteensä 1 960 014,96 €
- LV- ja Sprinkleriurakka (Saipu Oy): sopimuksen mukainen urakkahinta 2 993 500,00 €, lisä- ja muutostyöt yhteensä 272 319,09 €. Lopullinen kokonaisurakkasumma yhteensä 3 265 819,09 €

Lisä- ja muutostöitä hankkeelle on ennen rakennusurakan vastaanottoa kertynyt noin 1,6 milj, euroa, joka vastaa noin 4 % urakkahinnoista. Urakoiden kokonaissumma lisätöineen on 42 295 111,38 euroa (alv 0%).

Hankkeen kokonaiskustannukset



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 90

17.11.2022

Rakennusurakoiden kustannusten lisäksi hankkeelle on kohdistunut suunnittelun ja rakennuttamisen kustannuksia yhteensä noin 4,5 milj. euroa.

Rakennuksessa on urakoiden vastaanoton jälkeen käyttöönottoa valmisteltaessa todettu käyttäjän toiminnan kannalta välttämättömiä pieniä muutos- ja korjaustoimenpiteitä, joiden suunnittelu ja toteutus on vielä osittain kesken ja joista kirjautuu vielä hankkeelle jonkin verran kustannuksia.

Hankkeen loppukustannusennuste on hankkeelle myönnetyn määrärahan mukainen noin 48 500 000 euroa.

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Toimitilapalvelujen lautakunta päättää merkitä Hyvinvointikeskuksen rakennusurakan taloudelliset loppuselvitykset tiedoksi.

Käsittely

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 91

17.11.2022

Toimitilapalvelujen lautakunnan lisämäärärahaesitys

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 91
100/10.03.02.01/2019

Valmistelija

yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Talousarvion 2022 mukaan toimitilapalvelujen lautakunnan yhteenlaskettu ulkoisten toimintatulojen ja -menojen erotus eli toimintakate on valtuuston nähden sitova.

Lautakunnan käyttötalouden tilanne 30.10.2022 on oheismateriaalina. Merkittävimpiä poikkeamia talousarvioon verrattuna ovat energiakustannusten ylittyminen sekä henkilöstövajeesta johtuva henkilöstökustannusten alittuminen. Lautakunnan toimintakate (ulkoiset toimintatuotot ja kustannukset) kokonaisuutena on toteutunut talousarviota pienempänä. Tiedossa on kuitenkin, että loppuvuoteen kohdistuu vielä merkittäviä kustannuksia mm. Winellska skolan väistötilojen rakentamisesta sekä rakennusten purkutöistä.

Kunnanvaltuusto päätti 24.10.2022 § 76 hyvinvointikeskuksen myynnistä. Mikäli kauppa toteutuu tavoitellussa aikataulussa, kunta maksaa hyvinvointikeskuksesta ulkoista vuokraa joulukuun aikana, kuukausivuokra on 306 145 euroa. Tätä ei ole huomioitu lautakunnan talousarviossa.

Kokonaisuutena arvioidaan, että toimitilapalvelujen lautakunta tarvitsee noin 300 000 euron suuruisen lisämäärärahan. Ennuste on epävarma ja siihen vaikuttaa mm. loppuvuoden sääolosuhteet (lämmityskustannukset) sekä mahdolliset ennakoimattomat kustannukset.

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Toimitilapalvelujen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy toimitilapalvelujen lautakunnan toimintakatteeseen myönnetään 300 000 euron lisämääräraha.

Käsittely

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 92

17.11.2022

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa tehtävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tilojen vuokrasopimusten periaatteet

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 92
1161/10.03.02.04/2022

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen voimaanpanosta annetussa laissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen vuokraamisesta hyvinvointialueen käyttöön 3 vuoden siirtymäajaksi 1.1.2023 alkaen. Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy annetun asetuksen mukaisesti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimusta yhdellä vuodella.

Valtioneuvosto on 7.4.2022 antanut asetuksen kuntien ja hyvinvointialueen välisten siirtymäkauden toimitilavuokrasopimusten vuokran määrittämisestä vuosina 2023–26. Kunnan ja hyvinvointialueen vuokrasopimusten vuokran määräytyminen tehdään voimaanpanolain ja vuokra-asetuksen mukaisesti. Asetuksen mukaan vuokra on kokonaisvuokra, joka muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Asetus mahdollista myös kuntien sisäisen vuokran järjestelmien käyttämisen, mikäli kunta ja hyvinvointialue niin sopivat. Järjestelmän tulee olla kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Hallintosäännön 73§:n mukaan toimitilapalvelujen lautakunta päättää tehtäväalueellaan rakennuskannan toimitilojen vuokraamisen yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

Kunnanvaltuusto on käsitellyt 5.9.2022 § 63 selvityksen hyvinvointialueen hallintaan siirtyvistä toimitiloista. Voimaanpanolain mukaisesti vuokrattavien toimitilojen määrä kaupungin omistamissa ja hallitsemisissa rakennuksissa on noin 10500 m². Yksittäisissä oppilashuollon ja toimistotiloissa peristään siivouksesta erillinen palvelukorvaus.

Lisäksi ulkoa vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimuksien siirrolla siirtyy hyvinvointialueen vuokrattavaksi noin 12000 m² toimitiloja, mukaan lukien Kirkkonummen uuden hyvinvointikeskuksen tilat.



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 92

17.11.2022

Kunnan omistamien toimitilojen osalta on vuokra-asetuksen mukaisen vuokrauksen määräytymisperusteista käyty neuvotteluja hyvinvointialueen valmistelijoiden kanssa elo-lokakuussa. Neuvotteluissa on päädytty vuokraperusteiden osalta seuraavaan:

Pääomavuokran (6%) perusteena on vuokra-asetuksen 4 § 2 momentin mukainen teknisen arvon määrittely, jossa se on rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu perusteena oleva tekninen arvo. Ylläpitovuokra määräytyy vuokra-asetuksen 5 §:n mukaisesti laskennallisesti.

Maakuntien tilakeskus on laatinut hyvinvointialueille ja kunnille vuokrasopimusmallit, niihin liittyvät ehdot ja vastuunjakotaulukkomallin. Käydyissä neuvotteluissa on tarkistettu vähäisessä määrin laadittuja malliasiakirjoja.

Länsi-Uudenmaan aluehallitus on hyväksynyt 31.10.2022 omalta osaltaan toimitilojen vuokrauksen periaatteet.

Oheismateriaali

- selvitys siirtävistä toimitiloista, kunnanvaltuusto 5.9. § 22
- asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026
- Toimitilojen vuokrasopimusohjelmamalli
- Toimitilojen käyttöoikeussopimusmalli
- Vuokrasopimuksen liitteeksi tuleva vastuunjakotaulukko
- Vuokrasopimuksen liitteeksi tulevat yleiset ehdot

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Toimitilapalvelujen lautakunta päättää, että voimaanpanolain § 22 mukaisissa hyvinvointialueen ja kuntien välisissä vuokrasopimuksissa noudatetaan seuraavia vuokran määrityksen periaatteita:

1. neuvottelun lähtökohtana on se, että vuokrien suuruus on kohtuullinen perustuen todellisiin kustannuksiin ja pääomavuokran 6 % tuottovaatimukseen.
2. pääomavuokran (6%) perusteena on vuokra-asetuksen 4 § 2 momentin mukainen teknisen arvon määrittely, jossa se on rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu perusteena oleva tekninen arvo. Ylläpitovuokra määräytyy vuokra-asetuksen 5 §:n mukaisesti laskennallisesti.
3. vuokrasopimusten ylläpitovuokraan voidaan sisällyttää tiloihin liittyviä palveluja, jos se on toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Käsittely



Toimitilapalvelujen
lautakunta

§ 92

17.11.2022

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

toimitilavuokrauksen asiantuntija



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 88, § 89, § 90, § 91

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 92

Oikaisuvaatimusohje toimitilapalvelujen lautakunnalle

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään toimitilapalvelujen lautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. *Kunnan jäsenen* ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava toimitilapalvelujen lautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen



Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.



Yhteystiedot:

Kirkkonummen kunta, kirjaamo
Käyntiosoite: Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puhelin 09 29671
Sähköposti: kirjaamo@kirkkonummi.fi
Virka-aika: ma 9.00-16.00, ti - pe 9.00-15.00