

741/02.08.00.01/2024

## Hankinta: sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisen asiantuntijatyö

**Päätös** Päätän valita sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisen asiantuntijatyön toteuttajaksi FCG Finnish Consulting Groupin yhteishintaan 28 150 € (alv 0%) Mahdolliset lisätuntityöt laskutetaan erikseen selostusosassa mainituin kustannuksin.

**Selostus** Sotepe (sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala) -uudistuksessa vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyi hyvinvointialueille 1.1.2023 alkaen. Kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät uudistuksessa kuntien omistukseen ja toiminta tiloissa siirtyi hyvinvointialueiden toteuttamisvastuulle. Hyvinvointialueista tuli uudistuksen myötä kunnan kiinteistöjen vuokralaisia. Uudistuksen voimaantuloon liittynyt voimaanpanolaki määritteli alkuvuosien vuokra-ajan (3+1 vuotta) sekä vuokratason.

Niiden kiinteistöjen osalta, joissa kunta jatkaa 3+1-kauden jälkeen neuvoteltavalla jatkokaudella toimitilojen hallintaa ja hyvinvointialue vuokrausta, syntyy kunnalle tulevaisuudessa rooli kiinteistökehittäjänä. Kunnan, joka vuokraa omistuksessaan olevia kiinteistöjä hyvinvointialueille, toiminta tulee jatkossa kuntalain mukaan yhtiöittää.

Kuntia koskeva sosiaali- ja terveysalan yhtiöittämisvelvoite velvoittaa kunnat yhtiöittämään sotepe-kiinteistöt kuntalain 126 §:n mukaan silloin, kun kunta hoitaa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla. Lakisääteinen yhtiöittämisvelvoite tarkoittaa, että kunnan tulee antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Yhtiöittämisselvitys ja yhtiöittäminen tulee tehdä vuosien 2024–2025 aikana, jotta vuonna 2026 kunta on yhtiöittämisvelvoitteen osalta toiminut lakisääteisesti.

Yhtiöittämiseen liittyvään asiantuntijatyöhön sisältyvät yhtiöittämisvaihtoehtojen tarkastelu ja muodostettavan yhtiön taloudellisen toimivuuden arviointi sekä itse yhtiöittämisjärjestelyt valitulla tavalla. Muodostettavan yhtiön tulee olla elinkelpoinen ja kantaa itse itsensä.

Selvitystyö sisältää kiinteistöjen korjaustarpeiden ja -kustannusten selvittämisen (sis. kiinteistöjen tekninen kuntotarkastus, korjaustarpeiden arviointi ja kustannusarviot korjauksista) sekä niiden pohjalta simuloinnin ja arviot tyhtiön tulevasta taloudesta. Selvitystyöhön ja yhtiön perustamiseen liittyvään työhön kuuluvat myös pääoma- ja ylläpitovuokran komponenttien määrittely, osakeyhtiön perustamisasiakirjojen laatiminen, verohallinnon rekisteröinnit, kaupparekisteri-ilmoitus, yhtiöjärjestys, luovutus- ja päätösasiakirjojen laatiminen kiinteistöjen siirrosta, tilintarkastajan lausunto ja osakeannin rekisteröinti.

Yhtiötetyt sotepe-kiinteistöt voidaan tulevaisuudessa myydä kiinteistöyhtiönä.

Kirkkonummen kunnan sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvästä asiantuntijatyöstä on pyydetty huhti-elokuun aikana 2024 tarjoukset toimijoilta. Tarjouspyynnöt on lähetetty 8.4.2024 ja 25.6.2024 sähköpostitse. Tarjouspyyntöjen tarkennukset on lähetetty 28.8.2024 sähköpostitse. Määräaikaan 13.9.2024 mennessä saatiin kaksi tarjousta: FCG hintaan 28 150 euroa ja KPMG + Sweco hintaan 60 540 euroa.

Valituksi tuli hinnan ja sisällön perusteella FCG.

FCG:n 9.9.2024 päivätty tarjous sisältää selvitystyön, tarkka-kuntoarviot sekä yhtiöittämis toimien käytännön asiantuntijatyön.

Tilattava työ eriteltynä:

- yhtiöittämisselvitystyö 11 900e (alv 0%)
- tarkka-kuntoarviot 13 000e (alv 0%)
- käytännön asiantuntijatyö yhtiöittämis toimissa 3 250e (alv 0%)

Yhteensä: 28 150e (alv 0%)

Loppusummaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Mahdolliset lisätuntityöt (alv 0%):

-SKOL01 170e/tunti (alv 0%)

-SKOL02 145e/tunti (alv 0%)

Loppusummaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

## Päätöksen peruste

Tämän päätöksen toimivalta tulee kunnanvaltuusto 17.6.2024 § 59, hallintosääntö voimaan 1.9.2024. Yhdyskuntatekniikan johtaja 30.8.2024 § 7, toimintaohje voimaan 1.9.2024.

Päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta kuntalain 143 § mukaan.

Tämä päätös on nähtävänä yleisessä tietoverkossa ja kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on nähtävänä kunnan verkkosivuilla.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan hallintosäännön 56 §:ssä tarkoitetulla tavalla valvovalle viranomaiselle, joka on ilmoitettu tiedoksi-kohdassa.

Toikka Kari  
Toimitilajohtaja

Valmistelija / Lisätiedot:

Nieminen Mia, [etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihde)

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Kirkkonummen kunnan asianhallintajärjestelmässä. Denna handling har undertecknats elektroniskt i Kyrkslätts kommuns ärendehanteringssystem.

**Tiedoksi** FCG, KPMG, Sweco, Kirkkonummen kunnan talousyksikkö, Kirkkonummen kunnan toimitilapalveluiden kiinteistöhallinto, valvottavaksi toimitilapalveluiden lautakunta



**Kirkkonummen kunta**  
Toimitilajohtaja  
Hankintapäätös

**Viranhaltijapäätös**  
02.10.2024

Sivu 3  
37/2024