

## LAUSUNTO KOSKIEN SIPOON TOIMISTOTILAHANKINTOJA

Sipoon kunta on toimittanut Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy:lle lausuntopyynnön, jossa se antaa mahdollisuuden täydentää Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy:n 11.2.2021 antamaa Sipoon toimistotilahankintoja koskevaa lausuntoa (jatkossa myös: **SHJ lausunto**), sekä pyytää lisäksi tulkintaa kunnanjohtajan oikeudesta allekirjoittaa 18.6.2019 päivätty sopimus muutostöiden toteuttamisesta vuokrakohteessa.

Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy lausuu saatujen hankkeeseen liittyvien tietojen perusteella seuraavaa:

### 1. Taustatiedot ja kysymyksenasettelu

Sipoon kun on toimittanut seuraavat asiakirjat tausta-aineistoksi:

- 1) Suomen Hankintajuristit Oy:n lausunto Sipoon kunnalle 11.2.2021
- 2) Tarkastuslautakunnan selvitys kunnanvaltuustolle 2.2.2021
- 3) Kuntaliiton lausunto 31.5.2019
- 4) KPMG:n väliraportti tilikauden 2020 tarkastuksesta, hankintojen sisäinen valvonta
- 5) Kunnanhallituksen päätös 26.2.2019 Tilojen vuokraaminen Lival Oy:ltä
- 6) Kunnan ja Lival Oy:n välinen vuokrasopimus 15.3.2019 (**jatkossa: Vuokrasopimus**)
- 7) Kunnan ja Lival Oy:n välinen vuokrasopimusneuvottelupöytäkirja 15.3.2019
- 8) Valtuuston päätös 3.6.2019 Lisämäärärahan myöntäminen Uusi Kuntala -hankkeeseen
- 9) Sopimus muutostöiden toteuttamisesta vuokrakohteessa 18.6.2019 (**jatkossa: Korjaus-sopimus**)

Tässä lausunnossa otetaan kantaa seuraaviin asioihin:

1. Antaako edellä todettu tausta-aineisto syytä muuttaa tai tarkentaa 11.2.2021 annettua lausuntoa, jossa arvioitiin hankinnan kuulumista julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jatkossa "hankintalaki") soveltamisalaan?
2. Onko kunnanjohtajalla ollut oikeus allekirjoittaa 18.6.2019 päivätty sopimus muutostöiden toteuttamisesta vuokrakohteessa (yllä: asiakirja no. 9) ja voidaanko tämä tulkita kunnanhallituksen ja valtuuston edellisten päätösten täytäntöönpanona vai olisiko kunnanhallituksen pitänyt käsitellä sopimusta vielä erikseen valtuuston 3.6.2019 tekemän, lisämäärärahan myöntämistä koskevan päätöksen (liite 8) jälkeen? Tämä kysymys on luonteeltaan hallinto-oikeudellinen ja koskee päätöksentekoa ja päätöksentekovaltuuksia kuntalain (410/2015) mukaan.

### 2. SHJ lausunnon tarkentamistarpeet

Lausuntopyynnön mukana toimitetuista aineistosta seuraavat asiakirjat olivat SHJ lausunnon taustatietoina ja ovat tulleet täysimääräisesti huomioiduksi em. lausunnossa:

- 2) Tarkastuslautakunnan selvitys kunnanvaltuustolle 2.2.2021**
- 3) Kuntaliiton lausunto 31.5.2019**
- 6) Kunnan ja Lival Oy:n välinen vuokrasopimus 15.3.2019**
- 7) Kunnan ja Lival Oy:n välinen vuokrasopimusneuvottelupöytäkirja 15.3.2019**
- 9) Sopimus muutostöiden toteuttamisesta vuokraohteessa 18.6.2019**

Edellä todettujen asiakirjojen osalta aiempaa lausuntoa voidaan tarkentaa kuitenkin toteamalla, että tarkastuslautakunnan selvitys kunnanvaltuustolle 2.2.2021 perustui näkemyksemme mukaan Kuntaliiton lausunnosta 31.5.2019 tehtyyn tulkintaan, jolle ei ole saatavissa suoraa tukea Kuntaliiton lausunnosta. SHJ lausunnossa todetun mukaisesti Kuntaliiton lausunnossa ei käsityksemme mukaan otettu kantaa tosiseikkojen arviointiin juuri nyt kyseessä olevaan asiaan nähden. Tällaista arviointia on toteutettu antamassamme SHJ lausunnossa seikkaperäisesti. Tosiseikastolla oli asiassa ratkaiseva vaikutus siihen, miten menettelyä tuli hankintalain mukaan arvioida. Katsomme, ettei SHJ lausunto ole ristiriidassa Kuntaliiton antaman lausunnon kanssa. Kuntaliiton lausunnossa todetaan lähinnä ne hankintalain pykälät, jotka soveltuvat asiaan. SHJ lausunnossa näitä säännöksiä on sovellettu asiasta saamiemme tietojen pohjalta.

Muiden tausta-aineistossa toimitettujen asiakirjojen osalta toteamme seuraavaa:

- 4) KPMG:n väliraportti tilikauden 2020 tarkastuksesta, hankintojen sisäinen valvonta**

hankintaoikeudellisesti asiassa on ratkaisevaa, ovatko korjausurakat luonteeltaan hankintalain soveltamisalaan kuuluvia rakennusurakkahankintoja, vai hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävään kiinteistön vuokrasopimukseen sisältyviä töitä. Tätä erottelua on käsitelty laajasti SHJ lausunnossa, jossa on päädytty arvioimaan, että korjaus- ja muutostyöt ovat olleet hankintalain soveltamisalaan kuulumattoman Vuokrasopimuksen toteutukseen liittyviä hankintoja eivätkä itsenäinen rakennusurakkahankinta.

Emme katso, että SHJ lausuntoa tulisi raportin johdosta muuttaa.

**5) Kunnanhallituksen päätös 26.2.2019 Tilojen vuokraaminen Lival Oy:ltä**  
**8) Valtuuston päätös 3.6.2019 Lisämäärärahan myöntäminen Uusi Kuntala -hankkeeseen**

Näiden asiakirjojen merkitys liittyy päätöksentekoon ja päätöksentekovaltuuksiin, eivätkä ne muuta SHJ lausunnossa todettua arviota hankintalain soveltumattomuudesta kyseessä olevaan hankintakokonaisuuteen.

Edellä todetusti lausuntopyyntöön sisältynyt taustamateriaali ei anna ainetta muuttaa SHJ lausuntoa.

### **3. Päätöksenteko ja päätöksentekovaltuudet**

Sipoon kunnan toinen kysymys koskee kunnanjohtajan oikeutta allekirjoittaa 18.6.2019 päivätty Korjaussopimus ja mihin allekirjoitusoikeus perustui. Lisäksi Sipoon kunta kysyy, olisiko kunnanhallituksen pitänyt käsitellä sopimusta vielä erikseen valtuuston 3.6.2019 tekemän, lisämäärärahan myöntämistä koskevan päätöksen (liite 8) jälkeen.

Kunnanhallituksen päätöksen 26.2.2019 esittelytekstistä ilmenee mm, että

*Kunta on tehnyt alustavan mitoittavan tilasuunnitelman, joka osoittaa, että Lival Competence Centerin tilat ovat riittävän suuret henkilöstömäärällemme, ja kunnalla on useita vaihtoehtoja suunnitella toimiva työympäristö tarvittavine kokoustiloineen.*

*Jos kunnanhallitus hyväksyy vuokrasopimuksen, muuttoprojekti jatkuu seuraavasti:*

- Käyttäjäkartoitukset, kolme luonnoskierrosta ja suunnitelmien hyväksyminen kesäkuun puoleen väliin mennessä
- Tarvittavat tilaukset ennen kesälomia
- Tarpeelliset rakennustyöt huhtikuu – lokakuu
- Työyhteisöjen muutostuki elokuu – marraskuu

Lisäksi esittelytekstiin sisältyy tietoja vuokraehdoista seuraavasti:

Lival Competence Centerin vuokraehdot yhteen vedettynä:

- Vuokra 10,5 €/m<sup>2</sup>kk x 2000 m<sup>2</sup> = 21 000,00 € / kk + alv alkaen 1.4.2019.
- Vuokra-aika 5 + 10 vuotta, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 2 vuoden molemmin puoleisella irtisanomisajalla.

Päätösesityksessä puolestaan todetaan seuraavasti:

*Kunnanhallitus päättää vuokrata Lival Competence Centerin oheisen vuokrasopimuksen mukaisesti, jos sisäilmamittaukset osoittavat, että tilat ovat turvalliset ja terveelliset. Samalla vahvistetaan Sinisen hallin ja Susikujan hallin vuokrasopimukset.*

Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy, Finnish Procurement Lawyers Attorneys Ltd.

Erottajankatu 19 A 11, 6. krs 00130 Helsinki

Business ID 2493736-7, Tel: 044 5566 333, Fax: 042 11 5566 333

E-mail: [info@hankintajuristit.fi](mailto:info@hankintajuristit.fi), [www.hankintajuristit.fi](http://www.hankintajuristit.fi)

*Kunnanjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.*

Valtuusto on myöhemmin päätöksellään 3.6.2019 päättänyt lisämäärärahan myöntämisestä hankkeeseen.

Kunnanjohtaja on sittemmin 18.3.2019 allekirjoittanut Korjaussopimuksen muutostöiden toteuttamisesta. Korjaussopimuksen allekirjoitusvaltuutta ei ole käsitelty kunnanhallituksessa valtuuston päätöksen jälkeen.

Näin ollen päätöksentekoa koskevana kysymyksenä on tarkasteltava sitä, sisältyikö kunnanhallituksen päätökseen 26.2.2019 valtuutus kunnanjohtajalle paitsi vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen myös muutostöiden toteuttamista koskevan sopimuksen allekirjoittamiseen.

Edellä lainattujen kunnanhallituksen päätöksen 26.2.2019 kirjausten pohjalta on todettava, että kunnanhallituksen esittelytekstiin on kylläkin sisällytetty tietoja kiinteistössä toteutettavien rakennustöiden tarpeellisuudesta, niiden toteuttamisen aikataulusta sekä liitteenä olleesta vuokrasopimuksesta ilmi käyvä kustannusvastuun kuuluminen Sipoon kunnalle (oletamme että aineistossa ollut vuokrasopimus on ollut liitteenä samansisältöisenä), mutta siinä ei ole ollut nimenomaista esitystä valtuuttaa kunnanjohtaja allekirjoittamaan myös muutostöitä koskeva sopimus ja esitysteksti sisälsi tiedot vain vuokran määrästä.

Kuten edellä on todettu, muutostöitä koskeva Korjaussopimus on hankintalain näkökulmasta katsottava osaksi vuokrasopimusta. Vuokrasopimus ja Korjaussopimus ovat muodostaneet kokonaisuuden. On kuitenkin tulkinnanvaraista, olisiko tähän kokonaisuuteen kuuluvan Korjaussopimuksen allekirjoittamiseen tullut olla kunnan toimielimen erillinen päätös tai valtuutus vuokrasopimusta koskevan valtuutuksen lisäksi. Sen puolesta puhuvana seikkana, ettei erillistä valtuutusta olisi enää tarvittu valtuuston päätöksen 3.6.2019 jälkeen vaan päätös olisi voitu tehdä hallituksen 26.2.2019 päätöksen perusteella, osoittaa ainakin Vuokrasopimuksen ja Korjaussopimuksen liittymien toisiinsa edellä kuvatulla tavalla sekä se, että esitystekstissä sinänsä mainitaan, että vuokrattavassa kiinteistössä tullaan tekemään tarpeellisia rakennustöitä. Rakennustöiden kustannukset eivät käy ilmi kunnanhallituksen 26.2.2019 päätöksestä, jotka käyvät ilmi sittemmin tehdystä valtuuston määrärahapäätöksessä 3.6.2019. Huomatava on, ettei kunnanhallituksen päätöksessä 26.2.2019 ole ollut nimenomaista valtuutusta allekirjoittaa muutostyöt sisältävää Korjaussopimusta.

Kuntalain päätösvaltaa koskevan sääntelyn lähtökohtana on, että kunnan päätöksenteko perustuu kuntalakiin sekä toisaalta kuntalain perusteella annettuun hallintosääntöön ja sen mukaisesti toimivaltasäännöksiin ja toimivallan siirtämiseen. Näiden periaatteiden mukaisesti kunnanhallituksen päätöksen valtuutus muutostöiden osalta ei ole ollut selkeä ja näin ollen on jäänyt epäselväksi, onko kunnanjohtajalla ollut toimivalta muutostöitä koskevan Korjaussopimuksen allekirjoittamiseen. Tässä tilanteessa selkeästi lain mukainen menettely olisi ollut se, että sopimus olisi käsitelty hallituksessa sen jälkeen, kun valtuusto oli myöntänyt määrärahan muutostöihin. Toisaalta valtuusto on kuitenkin päätöksellään 3.6.2019 § 52 hyväksynyt lisätalousarvion sopimuksen mukaisten töiden toteuttamiseksi sekä määrärahan ja

sopimus muutostöistä, joilla Sipoon kunta on sitoutunut rakennusurakan kustannuksiin, on tehty vasta tämän jälkeen 18.6.2019.

Helsingissä 16.4.2021

Valtteri Nieminen, asianajaja