

Sopimus kiinteistöpalvelujen tuottamisesta Kouvolan kaupungin tytäryhtiö Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1.2. - 30.6.2026

11329/00.04.02/2025

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 3

Valmistelija: kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropainen, puh. 020 615 8245, pirkko.toropainen(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin hallinnassa olevien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen apporttiluovutuksen valmistelun yhteydessä on sovittu, että kaupunki myy näihin siirrettäviin kohteisiin liittyvät kiinteistönhoitopalvelut Kouvolan Yritystilat Oy:lle siihen saakka, kunnes Kouvolan Yritystilat Oy on kilpailuttanut ja hankkinut kiinteistönhoitopalvelut itse omille kohteilleen.

Kiinteistönhoitopalveluja tuotetaan 1.2.-30.6.2026 välisenä aikana, sillä henkilöstöä ei ole siirtymässä luovutuksen yhteydessä Yritystilat Oy:lle. palvelunsisältö perustuu v. 2025 tilapalvelujen kanssa tehtyyn palvelusopimukseen. Myytävien kiinteistönhoitopalvelujen sopimuksen arviolaskutus on 1.2.-30.6.2025 välisenä aikana noin 166 500 €.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Laki sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 616/2021

Soteuudistuksen voimaantulon esitöissä on todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen 1.1.2026 tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille tahoille.

Kaupunginhallituksen päätökset

Osana kaupungin kehitys- ja sopeuttamistyötä kaupunginhallitus on vuoden 2023 aikana käsitellyt kiinteistöpaketteja ja päättänyt 27.11.2023 § 299 hyväksyä myyntilistat toimitilojen osalta. Päätöksen mukaan "Kaupungin tahtotila on keskittää kaikki konsernin omistukseen jäävät, ulkopuolisten toimijoiden käyttämät, yritys- ja toimitilat Kouvolan Yritystilaille.

Kaupunginhallituksen 03.11.2025 § 279 mukaisesti Kouvolan kaupunki on tehnyt päätöksen siirtää sote- ja pela-kiinteistöt apporttiluovutuksella Kouvolan Yritystilat Oy:lle, pois lukien Ara-kohteet.

Siirrettävät kohteet ovat Keltakankaan ja Valkealan terveysasemat, Kouvolan, Myllykosken, Kuusankosken, Valkealan, Korian, Jaalan, Selanpään sekä Tuohikotin palo- ja pelastusasemat, Palvelukoti Kotiharju, Kotikallio, Hovioikeudentalo, Perhetukikeskus, Työpaja Viitakumpu ja Vapriikki, Sippu, KOy Korian Liikekeskuksen sekä KOy Voikkaan Liikekaaren osakkeita. Apporttisijoituksella siirrettävien kohteiden mukana ei ole kaupungin henkilöstöä siirtymässä Kouvolan Yritystilat Oy:lle.

Kaupungin tytäryhtiölle myytävän palvelun edellytyksenä on tuottaa kiinteistönhoito markkinaehtoisesti ja myynti tulee eriyttää kirjanpidollisesti.

Palvelusopimuksen sisältö on määritelty ja vastuutaulukko on käyty Kouvolan Yritystilat Oy:n kiinteistöpäällikkö Tuukka Mettälän kanssa läpi.

Hallintosääntö ja delegoinnit

Kouvolan kaupungin hallintosääntö § 23 mukaisesti lautakunta hyväksyy tytäryhteisöjen tukipalvelujärjestelyjä koskevat sopimukset, mitkä eivät ole vähämerkityksellisiä.

Tekninen lautakunta on delegoinut 14.1.2025 § 8 viranhaltijoille toimivallan sopimuksissa, jotka ovat merkitykseltään vähäisiä. Merkityksen vähäisyyttä tulee arvioida tapauskohtaisesti muun sopimuksen tai oikeustoimen taloudellisen intressin, tarkoituksenmukaisuuden ja/tai ajallisen ulottuvuuden pohjalta, joiden tulee olla vähäisiä. Vähämerkitykselliseksi voidaan katsoa esimerkiksi sopimus, joka aiheuttaa kaupungille enintään 20 000,00 euron kustannukset ja joka on ajalliselta ulottuvuudeltaan enintään kolmivuotinen.

Sopimus kiinteistöpalvelujen tuottamisesta Kouvolan kaupungin tytäryhtiö Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1.2. - 30.6.2026

Kouvolan kaupungin kiinteistöpalvelujen sopimus hyväksytään ja kiinteistönhoitopalveluja myydään Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1.2.-30.6.2026 välisenä aikana arvioidun laskutuksen (noin 166 500 €) mukaisesti. Sopimuksen laskutusarvioon vaikuttavat mahdolliset palvelusisältöön liittyvät muutokset. Laskutuksessa on palvelut hinnoiteltu markkinaehtoisesti, sisältäen tavanomaisen katteen.

Kesäkuun loppuun mennessä Kouvolan Yritystilat Oy on ehtinyt perehtyä heille siirtyneisiin kiinteistöihin, järjestää kiinteistönhoitopalvelujen kilpailutuksen ja valita palvelujen tuottajan jatkamaan kiinteistönhoitopalvelujen tuottamista saumattomasti heille siirtyneille kiinteistöille.

Sopimusluonnos on **liitteenä**.

Lisätietoja: kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropainen, puh. 020 615 8245, pirkko.toropainen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. hyväksyä sopimuksen kiinteistöpalvelujen tuottamisesta Kouvolan kaupungin tytäryhtiö Kouvolan Yritystilat Oy:lle 1.2. – 30.6.2026.
2. määrätä kiinteistöpalvelujohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia.
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 23.1.2026 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Mia Ylä-Outinen ja jäsen Jouni Frimodig poistuivat kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolain 28.1. § 5 kohta). Puheenjohtajana toimi teknisen lautakunnan varapuheenjohtaja Sari Melkko tämän asian ajan.

Kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.
