

Viranhaltijapäätös: Kiinteistöpäällikkö 11.02.2026 § 1/2026

Kouvolan kaupungin sisäisten vuokrien määrittelysien ja rakennusten arvojen päivitys, projektityön tilaus

298/02.08.00/2026

Selostus ja perustelut

Kouvolan kaupunki, Tilapalvelut on tilannut vuonna 2021 ja 2024 sisäisten vuokrien päivityksen Trellum Oy:ltä. Kiinteistömassaa on saatu tämän jälkeen jonkin verran pienennettyä.

Trellum Oy on aikaisemmin tehnyt Kouvolan kaupungin kiinteistöjen arvonmäärittelyksiä ja sisäisten vuokrien päivityksiä, täten yrityksen asiantuntija tuntee Kouvolan kiinteistöt, joten päivitys on kokonaistaloudellisuuden kannalta perusteltua tehdä Trellumilta jatkotilauksena. Trellum Oy:n tarjous 19.1.2026 liitteenä.

Jatkossa, kun kiinteistömassaa saadaan oleellisesti supistettua aktiivisen myynnin ja purkujen kautta, voidaan pohtia määrittelysien tekoa myös muilla tavoin.

Projektityöhön sisältyy

Kouvolan kaupungille kaupungin omistamien rakennusten arvojen päivitykseen/määrittelyyn sekä sisäisten vuokrien määrittelyyn liittyvää asiantuntijapalvelua kokonaishintaan 18 400 € + alv

Tarjottava asiantuntijapalvelu sisältää koko rakennuskannan (n. 360 rakennusta pinta-ala noin 400 000 m²) **reaaliarvojen**

päivitys/määrittelys, jossa tekninen- ja jälleenhankinta-arvo päivitetään vuosien 2024 ja 2025 lopun hintatasoon. Arvojen päivityksestä tuotetaan oma raportti, johon lasketaan myös omaisuuden tunnusluvut (mm. korjausvelka) sekä kuvataan omaisuuden tunnuslukujen kehitys vuodesta 2022 vuoden 2025 lopun tilanteeseen.

Sisäisten vuokrien määrittelys vuodelle 2027. Sisäisten vuokrien määrittely tehdään nyt päivitettävien rakennusten arvojen pohjalta (v. 2025) huomioiden vuonna 2026/2027 toteutuvat investoinnit.

Ylläpitovuokra määritellään rakennusten vuosien 2023–2025 toteutuneiden kustannusten keskiarvon pohjalta vuodelle 2027.

Ylläpitovuokran pohjana käytettävät eri vuosien ylläpitokulut arvioidaan kuitenkin vuoden 2027 hintatasoon, jonka keskiarvosta vuoden 2027 ylläpitovuokra muodostetaan. Sisäinen vuokra lasketaan rakennuksittain (pääoma- ja ylläpitovuokra) ja tämän jälkeen sisäinen vuokra viedään sopimus/kustannuspaikkatasolle.

Sopimus/kustannuspaikkatasolla keittiöiden vuokrat lasketaan 1,5 kertaisena rakennuskohtaisesta vuokrasta. Vuokrien päivityksestä

tuotetaan oma erillinen raportti, jossa kuvataan vuokrien laskennassa käytetyt parametrit sekä vuokrien muutos vuoden 2026 laskutukseen verrattuna.

Kouvolan kaupunki hankkii Kouvolan kaupungin sisäisten vuokrien määrityksien ja rakennusten arvojen päivitys projektityön. Hankinnan ennakoitu arvo on 18400 €. Hankintaan sovelletaan kaupungin hankintaohjetta. Hankinnan arvo alittaa hankintaohjeen mukaisen palveluiden ja tavaroiden kilpailuttamisrajan 30 000 euroa, mutta ylittää 9000 euroa.

Hankinnasta tehdään tilaus Trellum Oy:n tarjouksen mukaisesti.

Hankinta alittaa hankintalain mukaisen tavara- ja palveluhankintojen kansallisen kynnysarvon ja hankinnassa ei sovelleta hankintalakia.

Toimittajaksi valitaan Trellum Oy ja sen tarjous hyväksytään.

Ennen tilauksen tekemistä toimittajan tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täytyminen tarkastetaan.

Päätösvalta päättää hankinnasta on Kaupunginhallituksen päätöksen 9.12.2024 § 269 nojalla Elinvoimapalveluiden toimialajohtaja 29.09.2025 § 13/2025 Kiinteistöpäälliköllä

Päätös

Päätän tilata Kouvolan kaupungin sisäisten vuokrien määrityksien ja rakennusten arvojen päivitys -projektityön Trellum Oy:ltä kokonaishintaan 18 400 € (alv 0) perustelut -osion mukaisesti

Päätösvallan peruste

Kaupunginhallitus 9.12.2024 § 269

Elinvoimapalveluiden toimialajohtaja 29.09.2025 § 13/2025

Ilkka Sinkkonen

Kiinteistöpäällikkö

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja:

Ilkka Sinkkonen, 0206157122 ilkka.sinkkonen(at)kouvola.fi

Jakelu:

Tilapalvelut: toimitilajohtaja, tilavuokrausasiantuntija, toimitilasihteeri, tekniset isännöitsijät, projektipäällikkö

Kaupunginhallitus/kirjaamo

Trellum Oy, Harri Isoniemi

Muutoksenhakuohje hankintaa koskevaan päätökseen

Kansalliset kynnysarvot alittavat hankinnat

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta tekemällä hankintoaikaisuvaatimuksen tai kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen taikka molemmat.

1 ohjeet hankintoaikaisuvaatimuksen tekemiseksi

Hankintoaikaisuvaatimusoikeus

Hankintoaikaisua voi vaatia päätöksen tehneeltä viranomaiselta kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintoaikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintoaikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintoaikaisua vaaditaan, on päätöksen tehnyt viranhaltija.

Hankintoaikaisuvaatimus toimitetaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Hankintaoikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.
- Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

2 Ohjeet kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen tekemiseksi

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 11.02.2026.

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: Jakelussa mainitut

Päätöksen lähettämispäivä: 11.02.2026

Lähettäjä: Lea Korjala