

Monna Alatalo  
ULKOISTAMINEN OPPILAITOKSESSA SOPIMUSHALLINNON  
NÄKÖKULMASTA  
Case: Hamk Oy, Mustialan yksikkö

YAMK  
Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma  
2016

ULKOISTAMINEN OPPILAITOKSESSA SOPIMUSHALLINNON  
NÄKÖKULMASTA. Case Hamk Oy, Mustialan yksikkö.

Alatalo, Monna  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma, ylempi AMK  
toukokuu 2016  
Ohjaaja: Saarikko, Simo  
Sivumäärä: 71  
Liitteitä: 6

Asiasanat: sopimusoikeus, kilpailuttaminen, julkiset hankinnat

---

Opinnäytetyön aiheena oli tutkia sopimushallintoa julkisen hankintayksikön näkökulmasta suhteessa kiinteistöhuollon palveluntarjoajaan. Tavoitteena oli löytää ratkaisumalleja käytännön tekemistä paremmin ohjaavaan, kustannustehokkaaseen sopimushallinnon prosessiin. Tutkimuksen alakysymykset olivat nykyisen sopimushallinnon ongelmakohdat ja niiden syyt, sekä miten prosessia pitäisi muuttaa sen tehostamiseksi.

Työn teoreettisessa osuudessa tarkasteltiin julkisen hankintayksikön ja julkisen hankinnan menettelyjä säätelevää lainsäädäntöä sekä kansallisella että EU-tasolla. Lisäksi perehdyttiin sopimuksen riskienhallintaan. Lähteinä käytettiin lainsäädännön lisäksi oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä. Lähteitä oli saatavilla runsaasti, joskin työn loppuvaiheille ajoittunut direktiivistä johtuva lainmuutos oli huomioitava myös vanhempia lähteitä käytettäessä.

Empiirisessä osiossa toteutettiin teemahaastattelut, joiden avulla ongelmakohdat saatiin rajattua samalla kun kilpailutusasiakirjoihin ja sopimuksenvalmisteluun saatiin tehokkuutta tuovia elementtejä esimerkiksi valintakriteereiden määrittelyssä.

Keskeiset kehittämiskohteet löytyivät yhtäältä sopimuksen sisällöstä, mutta ennen muuta sen käytännön ohjauksesta. Sisältö oikeudellisine reunaehtoineen tulee olla selkeämmin avainhenkilöiden, mutta kriittisiltä kohdiltaan muunkin henkilöstön tiedossa. Kiinteistöhuollosta tiedottaminen otetaan osaksi henkilöstökokouksia. Sopimuksesta johtuvia, tarkemmin rajattuja vastuita ja niiden täyttämistä tulee valvoa huolellisemmin ja kiinteistöhuollon kanssa toimivien tulee organisoitua järjestelmällisemmin suhteessa palveluntarjoajaan. Prosessi tarvitsee paikallisen päällikön. Tälle uudelleenorganisointumiselle on luotu vastuumatriisi. Sopimusprosessi voisi jatkossa rakentua mieluummin puitesopimukseen, joka avaisi enemmän mahdollisuuksia reagoida nopeasti muuttuvaan toimintaympäristöön ilman kohtuuttoman suuria lisäkustannuksia. Sopimus täytyy saada kiinteämmäksi osaksi sitä työtä, jota kampuksella päivittäin tehdään.

# OUTSOURCING AND MANAGEMENT OF TREATIES IN AN ACADEMIC INSTITUTE.

Case: Häme University of Applied Sciences Ltd

Alatalo, Monna

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Management and Entrepreneurship, Master of Business Administration

May 2016

Supervisor: Saarikko, Simo

Number of pages: 71

Appendices: 6

Keywords: contract law, competitive procurement, public procurement

---

The subject of this thesis was to study contract management from a public contracting entity's perspective with relation to the property maintenance contractor. The purpose was to find solutions to a cost-effective contract management process, which would better govern the practice. Secondary issues were to indicate the reasons for any problems in the current contract management and how to improve the internal contract processes.

The theoretical framework focuses on the legislation regulating contracting entities and the procedures within public procurements both on national as well as on the EU-level. Contractual risk management was also covered. The references include legislation, legal literature and legal practice. There were a lot of references at disposal however, law reform in the form of an EU-directive had to be taken into account when using older material.

The empirical study includes theme interviews, which made it possible to outline the targeted areas. They also gave new ideas on how to improve the efficiency of tendering documents and contracts for example in defining selection criteria.

Essential development areas were found not only from the content of the contract, but above all, its controlling effect in practice. The content with its judicial constraints must be mastered by the key personnel, but also be known by other staff members. Informing campus staff about property maintenance will be a part of staff meetings from now on. The responsibilities and the fulfillment thereof should be supervised meticulously and those working with the property maintenance organized systematically. The process needs a local supervisor. A matrix for this reorganization was developed. In the future, contract process could be based on blanket agreement, which would better open opportunities to react to the changing operational environment without unreasonable costs. The contract must be brought into the daily work on campus.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TUTKIMUS- JA TIEDONKERUUMENETELMÄT .....	7
2.1	Tutkimuskysymykset .....	8
2.2	Teemahaastattelu laadullisena menetelmänä .....	8
2.3	Laadullisen tutkimuksen arviointi.....	10
3	KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT .....	11
3.1	HAMK Oy:n keskushallinto .....	13
3.2	Paikallishallinnon näkemys .....	17
3.3	Palveluntarjoajan näkemys .....	20
3.4	Haastattelujen perusteella toteutettavat kehittämiskohteet .....	22
3.5	Työn eteneminen.....	23
4	KILPAILUTTAMISPROSESSI .....	23
4.1	Hankinnan tavoitteet .....	24
4.2	Kynnysarvot.....	25
4.3	Hankintamenettelyn valinta .....	28
4.4	Hankintalait.....	29
4.4.1	EU:n oikeussäännöt ja -periaatteet .....	31
4.4.2	Kilpailulaki .....	31
4.4.3	Tilaaajavastuulaki.....	32
4.5	Tarjousasiakirja ja ilmoitusvelvollisuus .....	33
4.5.1	Hilma ja Simap .....	34
4.6	Tarjousten vertailu ja valinta .....	35
4.7	Valintapäätöksen perusteleminen .....	39
4.8	Ehdokkaiden oikeussuoja.....	40
5	SOPIMUSPROSESSI .....	42
5.1	Sopimuksen oikeudelliset periaatteet.....	43
5.1.1	Epäselvyyssääntö.....	44
5.1.2	Lojaliteettiperiaate .....	44
5.1.3	Sopimuksen syntyminen ja sopimusosapuolet .....	45
5.1.4	Sopimusehdot .....	46
5.1.5	Sopimuksen julkisuus .....	47
5.2	Sopimusriskit .....	47
5.3	Vakioehdot ja niihin tehdyt muutokset .....	51
5.3.1	Sopimuksen kohtuullistaminen .....	53

5.3.2	Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen .....	54
5.3.3	Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys.....	55
5.3.4	KiinteistöRYL .....	56
5.4	Sopimusaukot.....	56
5.4.1	Biolämpölaitoksen operointiosaaminen .....	57
5.4.2	Töiden priorisointi .....	57
5.4.3	HAMK Oy:n organisoituminen suhteessa palveluntarjoajaan .....	58
5.4.4	Ulkoistettu matkailutoiminto.....	59
5.5	Sopimuksen tulkinta.....	59
6	UUSI SOPIMUSHALLINTO .....	60
6.1	Biolämpölaitos .....	60
6.2	Sopimuskauden aikaisista muutoksista neuvottelemisen .....	61
6.3	Organisoituminen Mustialassa.....	62
6.4	Vastuunjakotaulukko eli sopimusvelvoitteet käytäntöön .....	63
6.5	Viestintä sopimuskaudella .....	64
7	OPINNÄYTETTYÖN PROSESSI JA ITSEARVIO.....	64
	LÄHTEET.....	67
	LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Sopimus sitoo tekijäänsä (OikTL 228/1929 1:1 §). Kun sopimuskaudella syntyy tilanteita, joihin yksi tai kumpikaan osapuoli ei ole tyytyväinen, onko vikaa sopimuksessa vai sen tulkinnassa ja toimeenpanossa?

Hämeen ammattikorkeakoulu on ulkoistanut kiinteistöhoitonsa yksityiselle toimijalle. Päättyvän sopimuskauden aikana Mustialan kampuksen ongelmia on ollut sekä erilaisien kohteiden ja niihin liittyvien töiden priorisoinnissa, että lisätöinä laskutetuissa toimissa, jotka toisen osapuolen mielestä olisivat olleet osa kiinteähintaista sopimusta. Tässä työssä on tavoitteena selvittää, mikä kohta sopimushallinnosta pettää, kun sopimus ei toivotusti ohjaa käytännön tekemistä.

Mustialan kampus ei yksin muodosta hankintalain määrittelemää julkista hankintayksikköä (JulkHankL 348/2007 2:6 §), vaan on osa Hämeen ammattikorkeakoulua. Se täyttää hankintalain edellytykset. Tämä tarkoittaa hankintalain menettelyjen noudattamispakkoa, mikäli hankinta ylittää kansalliset tai Euroopan Unionin lainsäädännön julkisen hankinnan kynnyksarvot. Menettely puolestaan tarkoittaa tietyn toimintatavan noudattamista. Menettely määrittelee hyvin pitkälle sen kenen kanssa ja minkälaisen sopimuksen HAMK Oy:n kaltainen julkinen hankintayksikkö voi solmia.

Sopimuskausi on loppumassa käytetyn optiovuoden umpeutuessa. Tämän työn valmistumisen aikaan uusi sopimus tulee allekirjoitettavaksi. Perehtymällä julkisen hankinnan menettelyjä koskevaan lainsäädäntöön, sopimusoikeuteen ja osapuolten näkemykseen kuluneesta sopimuskaudesta, haetaan ratkaisut koettuihin ongelmiin. Työlle on erityisen suuri tilaus senkin takia, että kiinteistöhuollon osalta kilpailutuksen on voittanut nykyinen sopimuskumppani, mutta siivouksen osalta toimija vaihtuu. On aika ottaa menneestä opiksi ja solmia sellaiset sopimukset, jotka aidosti ohjaavat käytäntöä. Toimeksiantajan organisaatiossa tarkastellaan kriittisesti myös omia toimintoja. Paraskaan sopimus ei auta, jos ei sen tuomia velvoitteita vaadita noudatettaviksi ja seurata, että näin myös tapahtuu.

## 2 TUTKIMUS- JA TIEDONKERUUMENETELMÄT

Ammattikorkeakouluille on lainsäädännössä säilytetty soveltavan tutkimus- ja kehittämistoiminnan tehtävä. Sen tulee palvella sekä opetusta että työelämää ja edistää aluekehitystä. (AMK-laki 932/2014 1: 4§.) Tätä taustaa vasten on luontevaa vaatia, että ylemmän ammattikorkeakoulun lopputyö kehittää toimeksiantajansa organisaatiota tai käytänteitä. Lisäksi työ on toteutettava käytännönläheisellä, työelämälähtöisellä ja ajankohtaisella tutkimusotteella. Vilka (2015, 18) kirjoittaa ammattikäytännön ja tutkimuskäytännön kohtaamisesta. Työelämän tutkimuksen tavoitteena on teorian, kokemuksen ja ammattikäytäntöjen yhdistäminen nykyistä paremmaksi käytänneeksi.

Tässä työssä teoreettisen viitekehyksen rajaavat sopimusoikeus ja julkiset hankinnat, joilla osoitetaan sitä tieteellisen keskustelun alaa, johon tämä tutkimus luo toimeksiantajansa näkökulmasta uutta tietoa. Tavoitteena on aikaansaada kaupallista hyötyä tavoitteleva, perustutkimuksen tuloksiin nojaavaa tietoa, joka tuottaa entistä paremman tuotantomenetelmän – laadukkaampaa sopimushallintoa. Tutkimukselliseen kehittämistyöhön kuuluu käytännön ongelmien ratkaisua ja uusien ideoiden, käytäntöjen, tuotteiden tai palveluiden tuottamista ja toteuttamista. Kehittämistyössä etsitään parempia vaihtoehtoja ja viedään asioita käytännössä eteenpäin. Tässä onkin tieteellisen tutkimuksen ja tutkimuksellisen kehittämistyön ero; halutaanko tuottaa ilmiöistä uutta teoriaa vai uusia ratkaisuja? (Ojasalo ym. 2014, 19.)

Toimintatutkimus tavoittelee käytänteiden kehittämistä keinoinaan tutkia nykyistä tapaa toimia. Tässäkään tapauksessa tutkija ei ole ulkopuolinen, vaan osallistuu aktiivisesti tehden muutokseen tähtääviä väliintuloja. Heikkinen (2015, 204–205) kirjoittaa ihmisten yhteistoiminnasta. Toimintatutkimus lähtee ajatuksesta, että teoria on sisällä käytännöissä ja päinvastoin. Tämä pätee erityisen hyvin sopimushallintoon kokonaisuudessaan; sopimus on teoria, joka ohjaa käytänteitä, ja on niissä sisällä.

Ojasalo ym. (2014, 58) käyttävät toimintatutkimuksesta termiä osallistava tutkimus. Tutkittavassa organisaatiossa on ilmennyt käytännön ongelma, johon tällä työllä haetaan ratkaisuja samalla, kun luodaan uutta tietoa ja ymmärrystä ilmiöön. Toimintatutkimuksesta käytetäänkin myös nimeä kehittävä työntutkimus.

## 2.1 Tutkimuskysymykset

Tämän tutkimuksen kannalta merkityksellinen taustamateriaali on sopimusoikeuden peruskivi; lainsäädäntö, oikeuskirjallisuus ja oikeuskäytäntö. Näiden avulla luodaan reunaehdot sille kehittämistyölle, joka halutaan saada aikaan. Tarkastelu kohdistuu teemahaastattelujen analyysistä kohti tutkimuksen polttopistettä, joka kertoo tarkemmin, mitä uudessa sopimushallinnossa tulee tehdä toisin, jotta organisaatio toimii jatkossa tehokkaammin; käytännössä vähemmällä virheillä ja kustannuksilla. (Heikkinen 2015, 209.)

Pääkysymys on:

1. Miten sopimushallintoa voidaan kehittää kustannustehokkaammaksi ja käytännön tekemistä paremmin ohjaavaksi prosessityökaluksi?

Alakysymyksinä tutkitaan:

1. Mitkä ovat nykyisen sopimushallinnon ongelmat?
2. Miten HAMK:n sisäisiä prosesseja muutetaan, jotta sopimushallinto saadaan tehokkaammaksi?

Tiedonhankintavaiheessa näihin kysymyksiin haetaan vastauksia haastattelujen avulla, jossa valikoidut henkilöt arvioivat nykyistä toimintatapaa oman toimensa näkökulmasta. Toimintatutkimuksessa lähtökohtana on reflektiivinen ajattelu. Sen avulla pyritään uudenlaiseen toiminnan ymmärtämiseen; miksi toimitaan valitulla tavalla ja mitä pitää muuttaa, jotta toiminta tehostuu? (Heikkinen 2015, 211.)

## 2.2 Teemahaastattelu laadullisena menetelmänä

Laadullisella tutkimusmenetelmällä tehdyssä tutkimuksessa tarkastellaan merkitysten maailmaa, joka on ihmisten välinen ja sosiaalinen (Vilka 2015, 118). HAMK Oy:n tapauksessa nyt loppumassa oleva sopimuskausi on jo osoittanut, että nykyinen sopimus jättää liiaksi sekä asiakirja-aukkoja, että pelkkää paperia; sopimus ei olekaan riittävän sitova, tai osapuolet eivät ole erityisen ponnekkaasti vaatineet sopimuslupausten



täyttämistä. Asiakirja-aukkojen paikkaaminen on nimenomaan ihmisten väliseen kommunikointiin perustuvaa työtä, sopimuslupausten täyttäminen puolestaan on ihmisten johtamista.

Teemahaastattelussa haastatteluteemat on suunniteltu huolellisesti etukäteen, mutta sanamuodot, kysymysten järjestys ja painotukset voivat vaihdella haastattelusta toiseen. Myöhempiä haastatteluja voidaan muokata edellisten perusteella, jos niissä ilmenee jotakin sellaista, mitä ei ole osattu ennakoida. Ojasalo ym. (2009, 41–42) antavat esimerkin, jossa palveluyritys ei ehkä ole täysin varma siitä, mitä sen asiakkaat arvostavat yrityksen toiminnassa. HAMK Oy:ssä keskushallinto, joka sopimukset tekee, on ehkä samassa tilanteessa – se ei tiedä, mitä Mustialassa todella tapahtuu. Haastattelut aloitetaankin ylhäältä keskushallinnosta ja edetään sitten alemmas toteutustasolle. Todennäköistä siis on, että teemoissa pystytään menemään syvemmälle haastattelujen edetessä, kun kokonaisymmärrys sopimushallinnosta lisääntyy.

Laadullisessa menetelmässä puhutaan harkinnanvaraisesta näytteestä otoksen sijaan. Lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen ja tyypillistä on, että tutkija on hyvin lähellä tutkittaviaan ja usein osallistuu heidän toimintaansa. Tutkimuksen kohde on siis harkitusti sellainen, josta halutaan lisää tietoa. (Ojasalo ym. 2009, 105.) Tämän työn haastateltavat henkilöt on valittu yhtäältä tietoisesti heidän organisatorinen asemansa huomioiden, mutta myös Hirsjärven & Hurmeen (2010, 59–60) kuvaileman lumipallo-otannan mukaan. Ensin on pohdittu joitakin toiminnassa sisällä olevia informanteja eli avainhenkilöitä ja saatu heiltä ehdotuksia henkilöistä, jotka saattaisivat täydentää jo saatua tietoa. Ihmiset tekevät sopimuksia, sama pätee myös tiedonkulun suhteen. Ilman henkilökohtaisia kontakteja tämän työn anti olisi jäänyt suppeammaksi, eikä haastatteluissa olisi päästy yhtä rehellisesti aitoihin kipupisteisiin.

Saturaatiosta eli kylläntymisestä on helppo yhtyä Eskolan & Vastamäen (2015, 41) toteamukseen: ”kun haastattelut alkavat toistaa itseään, eikä niissä enää ilmene mitään uutta, on niitä todennäköisesti riittävästi.” Tässä tutkimuksessa teemahaastatteluja tehtiin neljä kappaletta; yksi nykyisen palveluntarjoajan ja loput kolme toimeksiantajan organisaatiossa. Lisäksi toteutettiin kaksi täydentävää sähköpostidialogia. Vaikka kiinteistöhuollon sopimus koskettaa molemmilla tahoilla varsin isoa joukkoa toimijoita ja ihmisiä, saavutettiin sopimushallinnon kannalta riittävä empiria mainituilla.

### 2.3 Laadullisen tutkimuksen arviointi

Työelämän tutkimushankkeita arvioidaan monella eri taholla ja monesta eri näkökulmasta. Ehtoina voivat olla tutkimuksesta saatava uusi, hyödynnettävissä oleva tieto, tutkimuksen laatu ja vaikuttavuus. Arvioijina puolestaan voivat olla tutkimuksen lukijat ja työelämän toimijat. Tutkimus on siis koko tutkimusprosessin ajan arvioinnin kohteena. (Vilka 2015, 188.) Kun Mustialan kiinteistöhuollon sopimuksia ollaan uusimassa, tulee tämän työn hyödynnettävyys kerralla selville. Tuottaako työ uutta osaamista hamkilaiseen sopimushallintoon ja onko siitä käytännön hyötyä prosessin eri vaiheissa; hankinnan valmistelusta sopimukseen ja ennen kaikkea sopimuksen aikaiseen vaiheeseen?

Hirsjärvi & Hurme (2010, 188–190) pohtivat laadullisen tutkimuksen reliabiliutta (luotettavuus) ja validiutta (pätevyys). Reliabeli tutkimus tuottaisi saman tuloksen tutkittaessa samaa henkilöä kahdella eri tutkimuskerralla. Tai saman tuloksen, jos kaksi arvioijaa päätyy aineiston perusteella samaan. Haastattelussa tulkinnalla on kuitenkin merkittävä rooli, ovatko tutkijat ymmärtäneet vastauksen samalla tavalla ja toisaalta, ihmisen käyttäytyminen riippuu kontekstista ja siis vaihtelee. Kahdella rinnakkaisella tutkimusmenetelmällä tuskin saataisiin samaa tulosta, eikä tutkimuksen käytännön toistaminen ole sama asia kuin tutkimustekstin teoreettinen toistettavuus. (Vilka 2015, 197.)

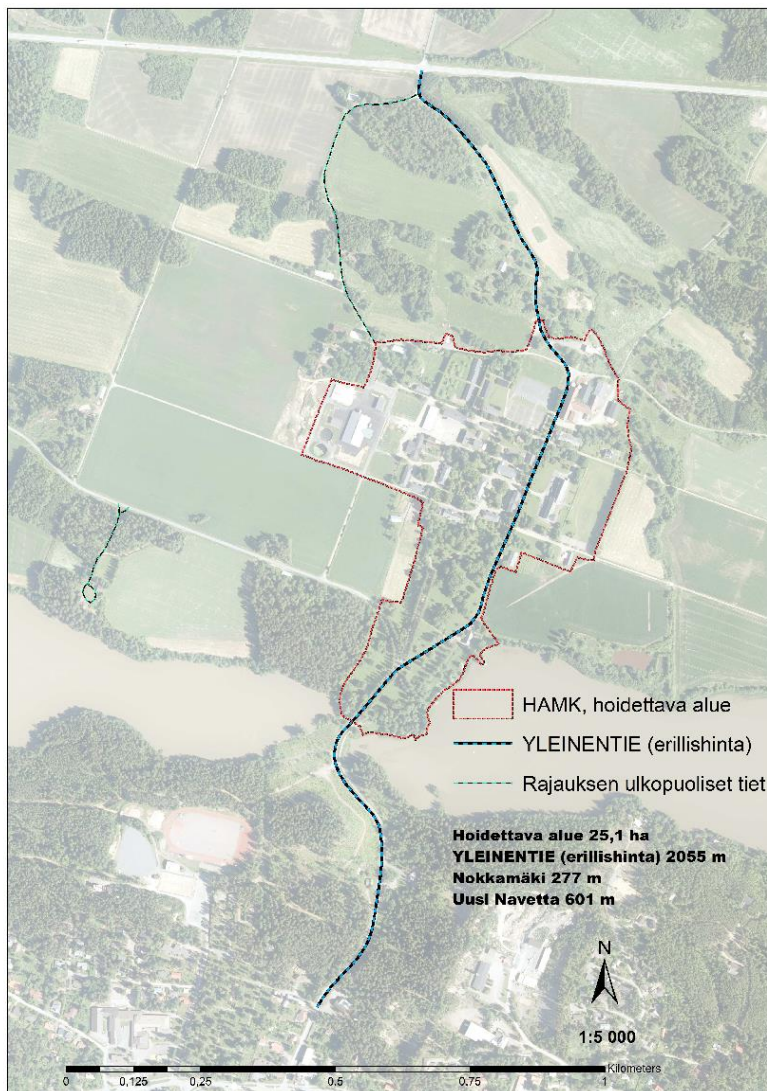
Litterointi eli haastatteluaineiston muuttaminen tekstimuotoon on hyödyllistä moneltakin kannalta. Vilka (2015, 137–138) tarkastelee asiaa tutkimusaineiston ja tutkijanvälisen vuoropuhelun kannalta. Tekstimuoto helpottaa tutkimusaineiston analyysiä, ryhmittelyä ja tukee tutkijan tulkintaa tutkimusongelman kannalta. Tässä työssä on tehty osittainen litterointi nimenomaan sopimushallinnon ja siinä ilmenneiden ongelmien osalta. Haastatteluissa ilmeni paljon sellaista, joka oli sinänsä hyödyllistä ja mielenkiintoista saada tietää, mutta ei tutkimuksen kannalta oleellista. Toisaalta litterointiaineisto ei ole liiteaineistossa mukana ääneen sanottujen liikesalaisuuksien ja henkilökohtaiselle tasolle menevien asioiden takia. Hyvät, luottamukselliset suhteet haastattaviin voivat keskustelun paljon pinta syvemmälle, eikä koko aineiston julkistaminen ole perusteltua sopimushallinnon kehittämisen kannalta.

Hirsjärvi & Hurme (2010, 189) kirjoittavat tutkimuksen rakennevalidius-termistä. Sillä tarkoitetaan, että tutkijan on voitava dokumentoida, miten hän on päätenyt luokittamaan ja kuvaamaan tutkittavien maailmaa, niin kuin hän on sen tehnyt. Menettely on pystyttävä perustelemaan uskottavasti, silti toinen tutkija voisi päätyä erilaiseen tulokseen ilman, että sitä voitaisiin pitää tutkimuksen tai menetelmän heikkoutena. Tässäkin tapauksessa lähestymiskulma on hankintayksikön, eikä sen etu ole aina palveluntarjoajan etu.

### 3 KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Sopimus nähdään usein pelkästään juridisena asiakirjana, joiden tarkoituksena on turvata yrityksen asema, mikäli yhteistyö epäonnistuu. Tässä työssä halutaan kehittää sopimushallinnosta tehokkaamman liiketoiminnan takia tehtävä työkalu, joka määrittelee Mustialan kiinteistöhuollon osapuolten roolit ja kunkin tehtäväksi tulevan työn sisältö, laatu, laajuus ja kaupalliset ehdot. (Haapio 2014, 24.)

Sopimusosapuolet ovat HAMK Oy, jonka Mustialan kampus on tässä huomion kohteena sekä kilpailutuksella valittu kiinteistöhuollon palveluntarjoaja. Kiinteistöhuollon piiriin kuuluu 25 hehtaaria hoidettavaa aluetta kuvan 1 mukaisesti. Kiinteistömäärän kunnossapito lähes 50 rakennuksen osalta on olennaista sekä toiminnallisesti, taloudellisesti että imagollisesti. Alue on sekä tuotannon, opetuksen että alueen vuokralaisten käytössä. Sen on oltava aina turvallinen käyttäjilleen mukaan lukien alueen lehmät, hevoset ja koirat, sekä myös virikkeellinen asuin- ja opiskeluympäristö, unohtamatta viehätysvoimaa matkailukohteena. Tarvitaan kokonaisvaltaista palvelulogiikkaa ylläpitämään aluetta siedettävien kustannuksin.



Kuva 1. Mustialan kunnossapitoalueen rajat uudelle sopimuskaudelle (HAMK Oy 2016.)

Tätä työtä varten haastateltiin sekä palveluntarjoajan palvelupäällikköä, että HAMK Oy:n keskus- ja paikallishallinnon toimijoita ajalla 24.2.-10.5.16. HAMK Oy:ssä kiinteistöt on sijoitettu talous- ja hallintojohtajan alaisuuteen. Pääkampuksella Visamäessä on kiinteistöpäällikkö, joka käy Mustialassa noin kerran viikossa. Mustialassa kiinteistöasioita hoitavat yhtäältä maatalanhoitaja, toimistos sihteeri, IT- ja turvallisuusvas- taava, sekä kaksi kiinteistöhuoltomiestä. Palveluntarjoajalla on säännönmukaisesti kaksi työntekijää Mustialassa arkipäivisin. Sopimukseen kuuluvat:

- yleishoito ja valvonta
- rakennukset, kalusteet, yhteiset sekä tekniset tilat
- ilmanvaihto- ja kylmälaitteet sekä lämmön talteenoton järjestelmät

- lämmitysjärjestelmät
  - vesi- ja viemärijärjestelmät
  - sähkö-, turva- ja hälytysjärjestelmät
- (HAMK Oy tarjousasiakirjat 2016.)

### 3.1 HAMK Oy:n keskushallinto

Keskushallintoa haastateltiin kahteen otteeseen, aluksi ja lopuksi. Prosessi haluttiin nimenomaisesti aloittaa keskushallinnon näkemyksellä, koska paikallishallinnolla ei edes ollut varsinaista sopimusta käytettävissä, ainoastaan palvelukuvaukset. Myös varsinainen kilpailuttaminen ja sopimuksenteko on toteutettu keskushallinnon toimesta. Kursiivitekstit ovat haastateltavien suoria lainauksia.

Ensimmäiseksi kysyttiin kiinteistöhuollon strategiaa, jotta saatiin selville suuret linjat, joita teemaan mahdollisesti liittyy. Päinvastoin kuin esimerkiksi Laurea AMK tai Helsingin yliopisto, HAMK Oy toimii omissa kiinteistöissään, joita se osittain myös vuokraa ulos ja näin saa merkittävää vuokratuloa ulkopuolisilta tahoilta. Jatkossakin kiinteistöjen omistus on tarkoitus pitää itsellään. Muutoin kiinteistöstrategia on osa kokonaisstrategiaa, jonka painopiste on koulutuksen, tutkimus- ja kehittämistyön ja aluevaikuttavuuden teemoissa.

*”...mihin vahvasti nojataan on talous ja tilat, terve talous on toiminnan peruste...”*

Toisena kysymyksenä käsiteltiin sopimushallinnon ja sopimisen kytkeytymistä strategiaan. Talouden vahva rooli on korostunut nykyisessä toimintaympäristössä. Tiloja halutaan hyödyntää entistä suuremmalla käyttöasteella ja sitä kautta saada myös ulkopuolista rahoitusta. Nykyisellään HAMK Oy:n vuokratuotot ovat yli 140.000 euroa kuukaudessa. Haastatellut ovat erittäin tietoisia tiukasta taloustilanteesta ja siitä johtuvasta lisärahoitustarpeesta, ja se heijastuu vastauksissa.

*”...kesken sopimuskauden tullut navetan piha-alueen auraus. Ne pyytää ihan posketonta hintaa siitä.”*

Sopimuskausi on mallia 3+2. Sopimus on koettu varsin joustamattomaksi tilanteiden muuttuessa. Mustialan opetusmaatilán navettainvestointi on osa HAMK Oy:n aluevai-kuttavuutta. Investointia pidetään hyvänä asiana, se mahdollistaa opetuksen korkean laatutason maidontuotannossa, mutta kesken sopimuskauden tulleesta huoltoalueesta tulikin iso lasku. Palveluntarjoaja laskutti lisätyn aurasalueen lisätyönä ja hinta koetti kovaksi. Sopimusta ei siis aktiivisesti pidetty ajan tasalla neuvottelemalla muutok-sista ja sopimuskumppani käytti oikeutetusti lisätöiden hinnastoaan.

*”Semmonen yhden tilaajan periaate. Se kuka tilaa, se maksaa.”*

Myös järjestäytyminen HAMK Oy:ssä on koettu jokseenkin hajanaiseksi. Alkuvai-heessa kuka tahansa saattoi antaa palveluntarjoajalle toimeksiantoja, mutta niiden koh-distaminen asianomaiselle tilaajalle tai kustannuspaikalle oli vaikeaa. Sittenmin ti-laukset ryhdyttiin hoitamaan keskitetysti vain yhden henkilön kautta, jolla oli koko-naiskäsitys myös tilausten kiireellisyydestä ja kustannusvaikutuksista. Samalla on siir-rytty käyttämään KipiNet-järjestelmää, jossa kaikki palvelupyynnöt suodatetaan ja priorisoidaan ennen kuin ne toimitetaan palveluntarjoajan hoidettaviksi. Vikailmoituk-sista näyttäisivät mieluisat tehtävät tulevan tehdyiksi ennen likaisempia. Tarvitaan val-vontaa.

*”...ennenkö joku potkasee, että mee ny tekeen..”*

Kolmantena pohdittiin kiinteistöhuollon sopimusten sisällön määräytymistä ja sisältöä mahdollisten vakioehtojen ja yksiköiden erityistarpeiden huomioimisen suhteen. So-pimus pohjana on käytetty KP YSE 2007 –vakioehtoja, eikä niihin ole tehty muutoksia. Sen sijaan palvelunlaadun määritelmiin on tehty joitakin tarkennuksia – millä tasolla viheralueet ja talviajan kunnossapito toteutetaan. Keskushallinnossa ei pidetty kannatettavana lähteä jakamaan yleisesti esimerkiksi auraukselle tai nurmikonleikkuulle so-vittua laatutasoa, ettei se johtaisi koko henkilöstön suorittamaan laaduntarkkailuun.

*” sitte kahvipöydässä etitään vaan niitä vikakohtia ”*

Neljäntenä kysymyksenä kysyttiin mahdollisesta riskienhallinnasta kampuksen eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Prioriteettien näkemys eri huoltotoimenpiteistä on

puuttunut. Erityisesti esiin nousi Mustialan lämmöntuotanto, joka tapahtuu omassa biolämpölaitoksessa. Se toimii hakkeella, mutta kytkeytyy öljyllä toimivalle varajärjestelmälle, mikäli hakkeensyötössä tapahtuu häiriö. Öljy on huomattavasti haketta kalliimpaa ja talousnäkökulmasta koko kiinteistön tärkein toiminne on pitää hakelämpölaitos toiminnassa. Kun tätä prioriteettien noudattamisjärjestystä ei ole erityisesti säilytetty kenenkään HAMK Oy:n henkilön vastuulle, on laitoksen ongelmat hoidettu muiden töiden ohessa.

*”..jos hake ei toimi, niin joudutaan ajaan öljyllä niin siihen tulee äkkiä tuhannen euron kulut..”*

Kampuksella asuu ja opiskelee myös alaikäisiä Hämeen ammatti-instituutin (HAMI Oy) opiskelijoita. Kampuksen henkilökunta on rikostaustaselvitetty siltä osin, kuin tehtävät edellyttävät työskentelyä alaikäisten kanssa. palveluntuottajilta tätä ei olla edellytetty. Oletus on, ettei palveluntuottaja ole alaikäisten kanssa henkilökohtaisessa vuorovaikutuksessa. (L lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä 504/2002 2 §.) Tämä seikka on syytä ottaa huomioon, sillä suunnitelmissa on hoitaa navetan ja konehallin välinen alue instituutin opiskelijoiden voimin uudella sopimuskaudella. Opiskelijoiden ohjaus voi olla vain HAMI Oy:n henkilöstön vastuulla ja hoidettavana.

Viidentenä kysymyksenä oli päättyvän sopimuskauden ongelmat. Mustialassa on keskushallinnon näkemyksen mukaan ollut useampia palveluntarjoajia, joita kiinteistöhuolto on pyrkinyt palvelemaan. Se on kuitenkin johtanut siihen, että töitä tilataan tehtäväksi kunkin tahon – opetus, paikallishallinto, matkailu- ja panimotoimi, maatila – omien tarpeiden ja kiireellisyyden mukaan. Keskushallinto haluaa selkeyttää toimintatapaa, jossa toimeksiannon kustannukset kotiutuvat tilaajan maksettaviksi. Tähän kuvioon on saatu selkeyttä keskittämällä kiinteistöhuollon toimeksiannot sähköisen järjestelmän kautta vain kolmen ihmisen käsiin, joiden kautta tapahtuu tehtävien tarpeellisuusarviointi ja edelleen varsinainen toimeksianto palveluntarjoajalle. Näillä henkilöillä on myös käsitys siitä, mitkä asiat kuuluvat sopimukseen ja mitkä laskutetaan lisätöinä. Toisaalta komentoketjua on kunnioitettava myös palveluntarjoajan taholla. Se ei voi ottaa Mustialan kiinteistön toimeksiantoja muilta, kuin nimetyiltä henkilöiltä, joilla puolestaan on selkeä käsitys siitä, mitkä asiat kuuluvat perushintaiseen

sopimukseen ja mitkä ovat sen ulkopuolelta kiireellisesti tai ylipäätään palveluntoimitajalta tilattavissa.

Lopuksi keskusteltiin vielä HAMK Oy:n asiakirjahallinnasta. Käytössä on asiakirjanhallintaohjelma, jossa keskitetysti säilytetään kaikkia kiinteistöihin liittyviä sopimuksia. Siihen on kuitenkin erittäin rajattu pääsy, joten esimerkiksi kiinteistöhoidon sopimuksen keskeisen sisällön osalta viestinnän rooli korostuu. Keskushallinnossa on selkeä käsitys siitä, että sopimuksen sisältöä ei välttämättä tunneta Mustialassa. Avainhenkilöiden osalta sen sisällön ymmärtäminen on oleellista, mutta ainakaan sopimuksesta johtuvat vastuut eivät kaikilta osin toteudu sen enempää HAMK Oy:ssä kuin palveluntarjoajan taholla. (Marsela, henkilökohtainen tiedonanto 24.2.16)

Viimeiseksi tehty täydentävä keskushallinnon haastattelu keskittyi puimaan kysymyksiä, jotka eivät olleet riittävästi avautuneet muissa haastatteluissa. Ensimmäiseksi kysyttiin, onko ja miten varauduttu mahdolliseen oikeusprosessiin, jos joku palveluntarjoaja valittaa hankintapäätöksestä tai –prosessista markkinaoikeuteen. Lähtökohtaisesti HAMK Oy valmistautuu kilpailuttamiseen huolella niin, että systeemi avautuu selkeästi kaikille.

*” Ne hankintalaissa mainitut tärkeimmät asiat on helppo toteuttaa (esim. syrjimättömyys), mutta sitten on asioita, joihin on vaikea millään tasolla varautua. Ainahan voi valittaa.”*

Varsinaista varasuunnitelmaa oikeuskäsittelyä ajatellen ei ole tehty. Aikataulullisesti on kuitenkin päädytty uusimaan sopimukset kesäaikaan niin, että HAMK Oy:ssä olisi paremmin aikaa perehdyttää palveluntarjoaja tehtäviinsä. Mustialan kampusaluekin hiljenee huomattavasti, kun opiskelijatkin ovat suurimmaksi osaksi harjoittelutiloilla. Mikäli oikeuskäsittelyn tuloksena markkinaoikeuden päätös olisi negatiivinen HAMK Oy:n kannalta, olisi lopputulemana todennäköisesti kilpailutuksen uusinta. Siihenkään ei ole mitään valmista ratkaisua. Mielenkiintoista on, ettei organisaatiossa olevan juristin tehtäviin kuulu julkisen hankinnan prosessit millään tavalla, juridisia yksityiskohtia on tarkistettu Julkisten hankintojen neuvontayksiköstä. (Tuomas, henkilökohtainen tiedonanto 18.4.2016.) Neuvontayksikkö palvelee julkisia hankintayksiköitä, mutta ei yrityksiä. (Julkisten hankintojen neuvontayksikön www-sivut n.d.)



Toiseksi kysyttiin käytössä olevien vakioehtojen kohdasta 7, jonka mukaan palveluntarjoajalla on oikeus havaittuaan välitöntä korjausta vaativan vian tai puutteen tehdä tai teettää korjaus tilaajan lukuun heti, mikäli se suuremman vahingon välttämiseksi on tarpeellista, eikä tilaajan vastuuhenkilö ole välittömästi tavoitettavissa. Lähtökohteisesti päivystys on sopimuksen olennainen osa HAMK Oy:n kannalta; sopimusosapuoli hoitaa sen, eikä sen kustannus ole merkittävä. Mustialan kriittisistä kohteista – lämpölaite – tulee edelleen hälytys keskushallintoon paikallishallinnon lisäksi, joten palveluntuottajaa voidaan ohjeistaa, eikä riski täysin itsenäiseen toimintaan ole suuri.

Kolmantena asiana käsiteltiin ylivoimaista estettä, johon palveluntarjoaja olisi tukeutunut laiminlyötyään veloitteensa. Sellaista ei ole Mustialassa tullut eteen. Tilanne on kuitenkin aika yleinen talviajan rakennusurakoissa, joissa kova pakkanen tai tuuli voi estää turvalliset työolosuhteet.

Seuraavaksi kysyttiin sopimuksen päättymiseen liittyviä yksityiskohtia. HAMK Oy ei lähetä erikseen sopimuskauden päättyessä vahvistusta sopimuksen päättymiselle, kuten KP YSE 2007 16 § määrää. Salonen sanoo, että sekä tarjousasiakirjat, että varsinaisen sopimus kertovat yksiselitteisesti määräaikaaisuudesta.

Lopuksi kysyttiin, oliko vahingonkorvausvastuusta sovittu muuta kuin KP YSE 2007:ssä on mainittu. Tähän Salonen (henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2016) totesi että ei ole nähty tarvetta, eikä sitä myöskään ole ilmennyt.

### 3.2 Paikallishallinnon näkemys

Haastateltavalla on pitkä kokemus Mustialasta, jo paljon ennen ammattikorkeakoulun perustamista. Muutamia vuosia sitten asioita haluttiin hoitaa keskusjohtoisesti Viisamäestä, mutta nykyinen suuntaus näyttäisi olevan kohti tehtävien ja toimivallan osittaista alueellistamista.

Ensin pohdittiin toimitilastrategian roolia paikallishallinnon näkökulmasta. Heti alkuun kävi selväksi, että strategiset linjaukset pääsäännön mukaan kyllä hyväksytään,

mutta osin – esimerkkeinä työympäristön viihtyisyys – ne helposti jäävät pelkiksi sanoiksi. Kuitenkin näyttäisi olevan niin, että päätösvaltaa tuodaan taas vaihteeksi enemmän paikallistasolle, mikä on hyvä asia.

Toisena kysymyksenä oli sopimushallinnon ja sopimisen kytkeytymistä strategiaan. Hämeenlinnassa on tehty sopimukset, mutta paikallishallintoa on kyllä konsultoitu palvelukuvausten ja vastaavien suhteen. On kuitenkin käynyt ilmi, että paikallistasolle on annettu sovitut palvelukuvaukset, mutta ei varsinaista allekirjoitettua sopimusasia-kirjaa.

Kolmantena mietittiin paikallistason tietoa siitä, mitä nykyinen sopimus sisältää. Edelliseen viitaten keskusteltiin siis nimenomaan palvelukuvauksista, jotka haastateltava koki tuntevansa siivouksen osalta. Muun kiinteistöhuollon osalta ne on delegoitu muille, nimetyille henkilöille.

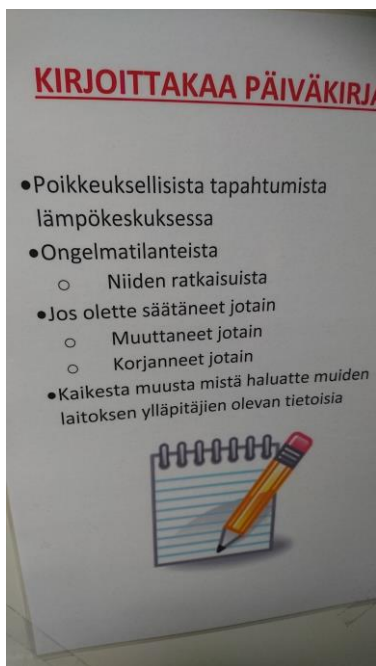
Ongelmakohtina haastattelussa tuli esille yhtäältä toimintaohjeistus, jonka pitää olla selvä, sekä palveluntarjoajan että omassa organisaatiossa. Mikä kuuluu sopimuksen kiinteään hintaan, mikä laskutetaan erillisveloituksina. Mitä työt on hoidettava ensin ja mitkä voivat odottaa. Toisaalta jokaiselta sopimuksen kanssa tekemisissä olevalta on lupa edellyttää omaa harkintaa. Mielenkiintoista kyllä, vikailmoituksia vastaanottavat eivät haastateltavan mukaan ole keskenään juuri neuvotelleet asioiden kiireellisyysjärjestyksistä. Samalla tavalla muukin henkilöstö on jäänyt paitsioon sopimuksen sisällöstä ja tarve viestiä tehokkaammin nousi esiin. Myös tässä haastattelussa korostui organisoimattomuus – jos jotakin asiaa ei ole säilytetty jonkun vastuulle, ei sitä kukaan vapaaehtoisesti tee.

*” Toi on hyvä sana toi valvonta, koska se on kans meillä se ongelma. Että kukaan ei..”*

Toinen paikallishallinnon haastateltava valikoitui siksi, että hän tekee myös sellaisia tehtäviä, jotka lähtökohtaisesti kuuluisivat kiinteistöhuoltosopimuksen piiriin. Häneltä toivottiin saatavan sellaista hiljaista tietoa, jota organisaatiossa muualla tai sopimushallinnossa ei ole.

Kuva 2. Mustialan biolämpölaitoksen ohjeistus päiväkirjan täyttämisestä

Ensimmäiseksi kysyttiin, kuinka hyvin haastateltava tuntee voimassaolevan kiinteis-



töhuollon sopimuksen ja miten hän on saanut sen tietoonsa. Haastateltavan työnkuvaan kiinteistöhuolto kuuluu lähinnä kulunvalvonnan osalta, mutta hän on kokenut, että töitä jää tekemättä, jos hän ei ole vähintään varmistamassa asioita ja on siksi perehtynyt palvelukuvauksiin. Ne hän on saanut haltuunsa pyynnöstä, mutta sopimuskauden aikana tulleista muutoksista ei ole erikseen tiedotettu.

Kysymykseen sopimuksen ohjaavasta vaikutuksesta, haastateltava naurahti todeten, ettei se ohjaa. Tosin hän sanoi myös: *”Lähinnä mä paikkaan sitä, mitä ne ei tee.”* Hyvänä esimerkkinä todettiin biolämpölaitoksen vierailukäynnillä huoltovihko, johon oli koko kuukauden ajalta tehty vain yksi ainoa merkintä ja sekin koski prosessilämpötilaa laitoksessa. Ohjeistus (haastateltavan tekemä) tilan seinällä (kuva 2) vaatii tekemään merkinnät päiväkirjaan. Prosessia ohjataan vain tietokoneella, mutta erityisesti sopimuskauden alkuvaiheessa ongelmiin reagoitiin liian usein manuaalisesti, virrankatkaisulla tai yksittäisten koneiden säädöillä. Tämä luonnollisesti vain sotkee automatiikkaa, joka on kokonaisprosessina säädettävä tietokoneohjelman kautta.

Kolmantena kysymyksenä syvennyttiin haastateltavan päätösvaltaan. Keskushallinnon mukaan töiden priorisointia ei ole erityisesti valtuutettu kenellekään Mustialassa, mutta haastateltava kokee velvoitetta huolehtia omalta osaltaan biolämpölaitoksesta.

Haastateltavalla olisi halua virallisessakin kapasiteetissa valvoa sopimuksen noudattamista ja myötävaikuttaa siihen, mitä ja missä järjestyksessä kiinteistöhuolto tehtäviä hoitaa.

Tässä vaiheessa jo tiedettiin, että sama kiinteistöhuolto jatkaa Mustialassa, joten ilman selkeämpiä määräyksiä työtehtävien suorittamisesta ei kiinteistöhuoltokirjaan ole jatkossakaan odotettavissa lisää merkintöjä ja suoritettut toimenpiteet jäävät pimentoon. Toisaalta määräyksiä ei yksin riitä, jos ei ole valvontaa. Haastateltava korosti mo-  
neen otteeseen osaamisen merkitystä. Esimerkiksi biolämpölaitoksen automatiikka vaatii paitsi perehdyttämistä, mutta myös perehtymistä ja lojaalia asennetta toimeksi-  
antajaa kohtaan. (Rantanen, henkilökohtainen tiedonanto 4.3.2016)

### 3.3 Palveluntarjoajan näkemys

Nykyinen kiinteistöhuollon palveluntarjoaja toimii Mustialassa kahden täysiaikaisen ja päivystyshenkilöstön voimin. Palvelupäällikkö tulee kohteeseen sekä säännöllisesti että tarpeen mukaan. Palveluntarjoajan ja HAMK Oy:n välillä on meneillään päättyvän sopimuskauden ns. optiovuosi.

Ensimmäiseksi kysyttiin nyt voimassa olevan sopimuksen ohjauksesta suhteessa käytännön tekemiseen. Palveluntarjoajan edustaja totesi alkuun, että sopimukseen on tullut aika paljon muutoksia ja erityisesti matkailuyrittäjän mukaantulo mainittiin haasteena, erityisesti kesäaikaan. Tämä on mielenkiintoinen kommentti sikäli, että kiinteistöhuoltosopimus on vain HAMK Oy:n ja haastatellun palveluntarjoajan välinen, eikä matkailuyrittäjän pitäisi vaikuttaa siihen mitenkään. Sopimuksessa on koettu palveluntarjoajan mielestä muutenkin sellaisia puutteita, jotka vaikeuttavat sopimuksen noudattamista.

*”Vaikka avannon talvihoito. Miten se on määritelty siihen sopimukseen? Eihän sitä ole määritelty siihen.”*

Toinen kysymys käsitteli palveluntarjoajan työntekijöiden perehdyttämistä Mustialan kiinteistöön. Tämä kysymys esitettiin erityisesti biolämpölaitoksen ongelmien taustojen selvittämiseksi. Palveluntarjoajan mukaan sen työnjohto hoitaa perehdytyksen pääsääntöisesti, työturvallisuusasiat mukaan lukien. Hyväksi havaittu keino on myös vanhan tai entisen työntekijän suorittama perehdytys.

Kolmantena syvennyttiin nyt kuluvan sopimuskauden aikana ilmenneisiin ongelmiin. Biolämpölaitoksen merkitys ymmärretään ja kuluva vuosi onkin ollut varsin seesteistä aikaa rutiinien asettuessa uomiinsa. Sen sijaan tiedonkulku ja HAMK Oy:n organisointuminen suhteessa palveluntarjoajaan on koettu ongelmalliseksi. Lähtökohtaisesti työtilaukset tulevat sähköisen järjestelmän palveluntarjoajan palvelupäällikölle, josta ne delegoidaan edelleen kohteen työntekijöille. Kiinteistöhuollon työtilauksia tulee todella vähän, kuitenkin käytännössä Mustialassa palveluntarjoajan henkilöstö kokee työllistyvänsä ihan täysiaikaisesti. Siivouksessa on HAMK Oy:ssä eri yhdyshenkilö ja sen palveluntarjoaja kokee toimivaan myös työtilausten osalta moitteetta.

*” ...että jos mä katon meidän järjestelmää, mihin kaikki vikailmoitukset tulee, niin se ei työllistä ollenkaan. Mut sitte ku mä meen poikia kattoon, niin huhuhuh!”*

Sopimus koetaan haastavaksi noudattaa ja haastattelussa mainitaankin Kiinteistö RYL 2009 – eli kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset, joihin palveluntarjoaja tukeutuu tarvittaessa. Siihen ei kuitenkaan viitattu kertaakaan HAMK Oy:n henkilöstön haastatteluissa.

Neljänneksi kysyttiin avoinna olevasta tarjouspyynnöstä ja siitä, miten se avautuu palveluntarjoajan näkökulmasta. Vastaajan organisaatiossa tarjous tehdään myyntiorganisaatiossa, joka sijaitsee eri paikkakunnalla, eikä vastaaja osaa kommentoida kysymykseen muutoin, kuin että toive opiskelija-asuntoloiden siivouskohteiden rajaamisesta vain saniteettitiloihin ei ole toteutunut tarjouspyynnössä.

Lopuksi paneuduttiin organisointumiseen – kuka on Mustialan puolelta yhdyshenkilö ja miten yhteydenpito hoituu. Vastaaja kokee, ettei kiinteistöhuollon osalta ole yhtä yhdyshenkilöä, jonka kanssa asiat voisi hoitaa kerralla.

*”... Ja kuitenkin kun tilaajallakin on saman alan työntekijää. Siinä on varmaan vaanse, että kukas se on se poikien esimies?” (Viitanen, henkilökohtainen tiedonanto 18.3.2016)*

### 3.4 Haastattelujen perusteella toteutettavat kehittämiskohteet

Keskushallinnon näkemyksenä haastattelussa (24.2.2016) kävi ilmi, että kuluneella sopimuskaudella HAMK Oy:ssä pääongelman ovat muodostaneet kampuksen kriittisimmän kohteen eli biolämpölaitoksen toimintaan liittyvät ongelmat. Kun polttoprosessiin tulee ongelma, joudutaan siirtymään huomattavan paljon kalliimpaan öljylämmitykseen. Biopolton prosessia ohjataan tietokoneohjelmalla, jota palveluntarjoajan henkilöstön ei koeta hallitsevan riittävästi.

Sopimuskausi on mallia 3+2. Nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä myös sopimukseen tehtävät, sopimuskauden aikaiset muutokset ovat väistämättömiä. Toimeksiantaja kokee, että muutokset hinnoitellaan automaattisesti lisätöinä ja muodostavat kohtuuttoman suuria kustannuksia.

Kolmantena kehittämiskohteena toimeksiantaja näkee oman paikallistason organisoinnin. Miten saadaan järjestelmä, jossa palvelutilauksen tekijä on myös maksaja eli toimittaa sisäiseen prosessiin laskutuskohteen?

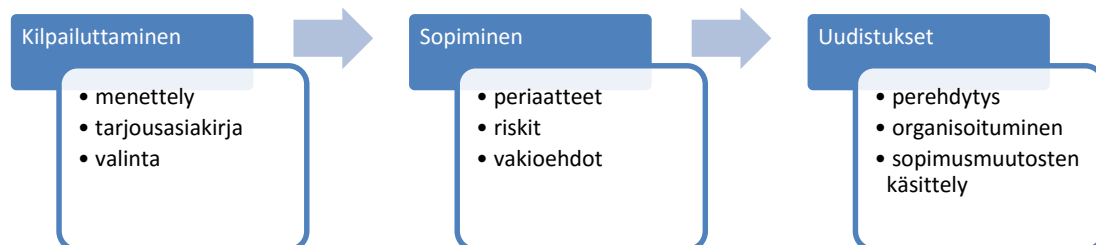
Paikallishallinnon mukaan keskeiset kehittämistarpeet liittyvät sopimusvelvoitteiden tuntemiseen, tehtävien priorisointiin ja tekemisen valvontaan, sekä keskinäiseen kommunikointiin.

Nykyinen palveluntarjoaja totesi keskeisiksi kehittämiskohteiksi toimeksiantajan organisoinnin suhteessa palveluntarjoajaan sekä selvät rajaukset sopimukseen kuuluvista kohteista. Esimerkkinä mainittiin avantouintipaikka, josta ei palveluntarjoajan mielestä oltu sovittu mitään, mutta jonka toimeksiantaja oletti kuuluvan sopimukseen. Palveluntarjoaja kokee ongelmallisena, että HAMK Oy:llä on omaakin kiinteistöhuoltohenkilöstöä, jonka toimet menevät ajoittain päällekkäin palveluntarjoajan kanssa.

Tämä johtaa myös siihen, että palveluntarjoaja saa toimeksiantoja ja ohjeistusta liian monelta taholta.

### 3.5 Työn eteneminen

Julkisesta hankinnasta tehtävää sopimusta säätelee se, mitä on pyydetty, millaisella menettelyllä ja millaisin valintakriteerein. Kuviossa 1 on esitelty prosessi, jonka mukaan työ etenee. Paikallishallinnon haastattelussa kävi ilmi, että keskusjohtoista organisaatiota on alettu hiljalleen purkamaan ja palauttamaan toimintoja takaisin kampuksille. Toistaiseksi kiinteistöhuoltoa koskevia hankintoja johdetaan Visamäestä. Julkisen hankinnan koko prosessi erityisesti sen lakisääteisyyden näkökulmasta nähdään tärkeänä osaamisalueena, joka halutaan Mustialassa hallita mykyistä paremmin, erityisesti sopimuskauden aikaiseen toimintaan peilaten.



Kuvio 1. Työn etenemisprosessi

## 4 KILPAILUTTAMISPROSESSI

Julkisella hankinnalla tarkoitetaan erilaisten julkisyhteisöjen tekemiä tavara-, palvelu- ja rakennusurakkahankintoja. Jos ostossa käytetään veronmaksajien rahaa, on kyseessä julkinen hankinta. Julkisyhteisöjä ovat muun muassa valtion ja kuntien yksiköt, näiden liikelaitokset, konserniyhteisöt sekä evankelis-luterilainen ja ortodoksinen kirkko. (JulkHankL 348/2007 2:6 §; Pekkala & Pohjonen 2015, 21.) Prosessi on säädelty pakottavalla lainsäädännöllä ja prosessi säätelee sopimusta, siksi tässä työssä on perehdyttävä hankinnan kaikkiin vaiheisiin.

Kilpailuttaminen julkisella sektorilla on jo arkipäivää. Vuonna 2010 julkiset hankinnat muodostivat jo 17 % bruttokansantuotteesta ja niiden arvo oli noin 31 miljardia euroa. Euroopan laajuisesti tarkasteltuna, julkinen sektori ostaa erilaisia palveluita ja tuotteita yli kahdella biljoonalla. (Kuntaliiton www-sivut 2012.) Kalima ym. (2008, 18) esittävät, että kilpailuttamisella saavutettaisiin jopa yhden prosentin säästöt bruttokansantuotteesta – esimerkiksi vuonna 2014 siis yli 370 euroa jokaista asukasta kohti (Tilastokeskus 2016).

#### 4.1 Hankinnan tavoitteet

HAMK Oy:ssä on aikaisemmin tuotettu kaikki kiinteistöhoitopalvelut itse, mutta rahoituksen kiristyessä säästöjä on haettu sieltä, missä ne vähiten häiritsevät ydintoiminnan eli koulutuksen järjestämistä. Julkishallinnon organisaationa HAMK Oy voi ulkoistaa samoista syistä ja samoja organisaation osia, kuin yksityinenkin, viranomais-toimintoja ja muuta julkisen vallan käyttöä lukuun ottamatta. Useimmiten pääsyy ulkoistamiseen on säästöjen hakeminen. Säästöt syntyvät palveluntarjoajan joko tuottavammasta tuotannosta tai alemmista tuotannontekijöiden, yleensä henkilöstön kustannuksista. (Lehikoinen & Töyrylä 2013, 21.) HAMK Oy:ssä kiinteistöhuollon ulkoistamisella säästetään Mustialassa vähintään kolmen henkilön vuotuiset palkkakustannukset sekä investoinnit kalustoon. Ulkoistamalla säästytään myös sairaus- ja loma-poissaolojen tuomilta erikoisjärjestelyiltä. (Marsela, henkilökohtainen tiedonanto 24.2.2016.)



Kumppanuussuhdetta ja –sopimusta valmisteltaessa yrityskohtainen toiminta on tärkeää. Tekniset, kaupalliset ja juridiset kysymykset asettavat haasteita yhteistyölle tilaajan ja tuottajan välillä. (Tieva 2007, 194.) HAMK Oy:n Mustialan yksikkö on tekninen painajainen biolämpölaitoksineen, kymmenine, osin suojeltuine rakennuksineen; tuotanto-, opetus- ja asumistiloineen. Edelleen oman lisävärinsä tuo jo ulkoistettu matkailutoiminta omine asiakkaineen samalla kampuksella ja osittain samoissa tiloissa, kuin HAMK Oy. Matkailutoimijalla ei ole omaa kiinteistöhuoltosopimusta, mutta sen vuokrasopimukseen kuuluu oikeus hyödyntää kampuksen ulkoalueita hoidettuina.

#### 4.2 Kynnysarvot

Kynnysarvolla tarkoitetaan yksittäisen hankinnan suurinta mahdollista ennakoitua arvoa. Se lasketaan suurimmasta maksettavasta kokonaisarvosta ilman arvonlisäveroa. Arvoa laskettaessa on huomioitava myös mahdolliset vaihtoehtoiset toteuttamistavat ja hankintasopimukseen sisältyvät optio- ja pidennysehdot. Myös ehdokkaille maksettavat palkkiot tai maksut on laskettava mukaan. Tämän arvonmäärityksen perusteella sovellettavaksi tulee joko kansallinen tai EU-menettely. (Karinkanta ym. 2012, 31–32; JulkHankL 348/2007 3:17 §.)

Sekä hankinnan luonne, että sen rahallinen arvo vaikuttavat kilpailuttamisveloitteeseen. Pienhankinnoista puhutaan silloin, kun hankinta-arvo jää alle kansallisten kynnysarvojen, tällöin riittää hankintayksikön omien ohjeiden noudattaminen ilman lainsäädännöllisiä menettelytapavaatimuksia. (Karinkanta ym. 2012, 31.)

Vertailun vuoksi kansalliset ja EU-kynnysarvot on sijoitettu taulukkoon 1. Tavara- ja palveluhankinnoissa mainittu kynnysarvo 209.00 euroa ylittyy toimeksiantajan hankinnassa helposti (HAMK hankintailmoitus 2016-004402), joten hankintaa koskeva menettely tulee direktiivistä määräytyvien periaatteiden mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä EU:n laajuista ilmoittamismenettelyä. Euroopan komissio tarkistaa kynnysarvot asetuksella kahden vuoden välein ja ne korvaavat tällöin aiemmat kynnysarvot (Virtanen 2008, 589).



Taulukko 1. Julkisten hankintojen kynnysarvot 2016 (JulkHankL 348/2007 3:15 §; Suomen Kuntaliitto Hankinnat.fi–www-sivut 2015.)

Hankintalaji	Kansalliset kynnysarvot, euroa	EU-kynnysarvot / keskushallinto, euroa	EU-kynnysarvot / muut (esim.kunnat), euroa
Tavara- ja palveluhankinnat	> 30.000	> 135.000	> 209.000
Rakennus- ja käyttöoikeusurakat	> 150.000	> 5.225.000	> 5.225.000
Suunnittelukilpailut	> 30.000	> 135.000	> 209.000

Joissakin tapauksissa saattaa syntyä houkutus pilkkoa hankinta kynnysarvot alittaviksi pienemmiksi osiksi. Hankintalaki kuitenkin selkeästi kieltää menettelyn. (JulkHankL 348/2007 3:20 §.) Pilkkomiskielto on ilmeisesti suhteellisen hyvin sisäistetty periaate. Markkinaoikeuden ratkaisuissa esiintyneet tapaukset ovat johtuneet lähinnä tarjousasiakirjojen epäselvyyksistä tai kilpailutuksen luvussa 4 esiteltävistä ehdokkaiden tasavertaisen kohtelun periaatteista tai muista menettelyvirheistä. (esim. MAO:790/15, MAO:813/15.)

Mikäli hankinta jää alle kynnysarvojen, eivät hankintalain määräykset koske tilaajaa muutoin, kuin syrjimiskiellon osalta (Siikavirta 2015, 8). Mikään ei kuitenkaan estä hankintalain mukaisten menettelytapojen käyttämistä. Virtanen (2008, 591) toteaaakin, että lainsäätäjän toiveena on ollut vähäistenkin hankintojen kilpailuttamista siinä laajuudessa, kuin tehokkaan hankintatoimen kannalta on järkevää. Tässä yhteydessä on syytä muistaa, että transaktiokustannukset jäävät usein kokonaan huomiotta. Niillä tarkoitetaan sellaisia kustannuksia, jotka eivät ole tuotannosta johtuvia, vaan ne syntyvät, kun jonkun toiminteen ulkoistamiseen liittyen selvitetään markkinahintoja, toimijoita, sekä varsinaisista sopimusneuvotteluista ja sopimuksen valvonnasta aiheutuvaa kustannusta. (Siikavirta 2015, 16.)

### 4.3 Hankintamenettelyn valinta

Hankintalaissa on viisi erilaista menettelyä, joista tässä työssä on tarkoituksen mukaan avata avointa, rajattua sekä suorahankintamenettelyjä. Avoimessa menettelyssä hankintayksikkö julkaisee tulevasta kilpailutuksestaan ilmoituksen, johon kaikki halukkaat, hankintayksikön asettamat kelpoisuusvaatimukset täyttävät toimittajat voivat tehdä tarjouksen. Todetaan lisäksi, että lain mukaan ensisijaiset tavat ovat nimenomaan avoin tai rajattu menettely. (JulkHankL 1:5.10 §; III 9:65 §; Mäkelä ym. 2009, 49.) HAMK Oy on avointa menettelytapaa käyttäen hyödyntänyt mahdollisuutta lähettää tarjouspyyntö suoraan valitsemilleen toimittajille (HE 50/2006) sen lisäksi, että tarjousasiakirjat ovat kaikkien saatavilla sekä verkossa että Simapissa.

Rajatussa hankintamenettelyssä hankintayksikkö julkaisee ilmoituksen hankinnasta ja kaikki halukkaat voivat pyytää saada osallistua hankintaan. Tarjouksen saavat tehdä ainoastaan hankintayksikön valitsevat ehdokkaat. Toinen vaihtoehto on, että hankintailmoituksessa mainitaan ehdokkaiden vähimmäismäärä ja tarjouksen voivat jättää ne, jotka täyttävät ilmoituksessa mainitut soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. (JulkHankL 348/2007 II 5:24 §; Pekkala & Pohjonen 2015, 237). Tällä menettelyllä hankintayksikkö saa yhden työvaiheen lisää, eikä se ainakaan kantahämäläisessä toimintaympäristössä oleellisesti muuta tilannetta tarjoajien määrän tai laadun suhteen.

Suorahankinnoilla tarkoitetaan kilpailuvelvoitteesta poikkeamista. Se on hankintamenettely, jossa hankintayksikkö valitsee menettelyyn osallistuvat ja neuvottelee näiden kanssa hankintasopimuksen ehdoista. Hankintayksikkö voi valita myös vain yhden yrityksen, jonka kanssa se neuvottelee hankintasopimuksesta. Suorahankinnasta voi vapaaehtoisesti ilmoittaa HILMA-järjestelmään, jolloin varsinainen hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua ilmoituksen julkaisemisesta Tender Electronic Daily –tietokannassa eli Euroopan unionin virallisessa lehdessä. (Eskola & Ruohoniemi 2011, 208). Hankintayksikön kannattaa ottaa neuvotteluihin myös ilmoituksen perusteella halukkaat tarjoajat. Mikäli suorahankinnasta tehtäisiin valitus, voisi se koskea vain sitä, onko hankinnassa ylipäättään ollut mahdollista käyttää suorahankintaa vai ei. Mahdollisia tapauksia ovat lähinnä osto omalta kuntayhtymältä, sidosyksikköhankinta, tai kun hankinta ei kuulu hankintalain alaan. Tällainen olisi esimer-

kiksi salainen hankinta. (Pekkala & Pohjonen 2015, 144.) Kiinteistöhoiton osalta suorahankinta ei ole relevantti vaihtoehto HAMK Oy:lle, koska sillä ei ole konsernissa kiinteistöhuoltoyhtiötä. (2014/24/EU 11–12 Art.)

#### 4.4 Hankintalait

Laki julkisista hankinnoista (JulkHankL 348/2007) säättää menettelyä valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden hankintayksiköiden kilpailuttaessa hankintojaan. Lain tarkoittama hankintayksikkö on Eskolan & Ruohoniemen (2011, 27–28) mukaan varsin laaja käsite. Mukaan kuuluvat itse asiassa kaikki verovaroilla tehtävät hankinnat. Useimmiten hankintayksiköt ovat valtion ja kuntien viranomaisia, kuntayhtymiä, kuntien liikelaitoksia ja julkisoikeudellisia laitoksia. Pekkala & Pohjonen (2015, 21) mainitsevat esimerkkeinä sellaiset kuntien omistamat osakeyhtiöt, joiden tavoitteena ei ole liikevoiton tuottaminen omistajille. Sama koskee myös ammattikorkeakouluja, ne ovat oikeushenkilöitä, jotka on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään yleisen edun mukaisia tarpeita, ja joilla ei ole kaupallista luonnetta. (JulkHankL 348/2007 2:6.4 §; AMK-laki 932/2014 1:5 §.)

Virtanen (2008, 529–533) kirjoittaa, että hankintalainsäädännölle on tyypillistä hankintamenettelyn arviointi. Oikeaan hankinnan lopputulokseen pyritään poistamalla virheet menettelystä. Hankintalainsäädännön (JulkHankL 348/2007) tavoitteita ovat olleet muiden muassa yhteismarkkinoiden avaaminen, kilpailun edistäminen, menettelyn yhdenvertaisuuden turvaaminen ja hallinto-oikeudellinen menettelykontrolli. Päämäärät voidaan jakaa kahteen ryhmään; kilpailulliset ja menettelyn tasapuolisuuteen liittyvät. Kilpailullisia menettelyjä ovat avoimuus ja läpinäkyvyys niin että menettelyn tasapuolisuudesta voidaan olla varmoja. Avoimuutta puolestaan ilmentävät ne ratkaisut, joissa hankintaan on puututtu, kun hankintapäätöksestä ei ole voitu päätellä, millä perusteella voittanut tarjoaja on valittu. Korkein hallinto-oikeus toteaa päätöksessään: ”Hankintayksiköllä on harkintavaltaa kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteiden määrittämisessä ja soveltamisessa. Hankintamenettelyn avoimuus ja tasapuolisuus edellyttävät kuitenkin, että tarjoajat tietävät jo tarjouksia laatiessaan, millä seikoilla on merkitystä tarjouskilpailua ratkaistaessa. Kokonaistaloudellisen

edullisuuden vertailuperusteina tulee käyttää sellaisia seikkoja, joiden perusteella voidaan selvittää, mikä tarjouksista on kokonaistaloudellisesti edullisin. Vertailuperusteet eivät myöskään saa antaa hankintayksikölle rajoittamatonta vapautta tarjousten vertailun toteuttamisessa.” (KHO:2015:151.)

Vireillä on hankintalain kokonaisuudistus, joka on tulossa eduskuntaan kesäkuussa 2016 ja se astuisi voimaan jo kuluvan vuoden aikana. Uudistus liittyy direktiiveihin, jotka tulivat sovellettavaksi 18.4.2016 alkaen. Hankintayksiköiden on jo siirtymäkaudella huomioitava uusien hankintadirektiivien (2014/23–25/EU) ehdottomat, selkeät ja tarkat määräykset. Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisukäytännön perusteella direktiivin oikeusvaikutukset ovat välittömät, jos jäsenvaltio ei ole saattanut direktiiviä osaksi kansallista lainsäädäntöä sille asetetussa määräajassa. Toisin sanoen julkishallinnolla on velvollisuus noudattaa uusia direktiivejä jo huhtikuun 18. päivästä alkaen. Samalla on vielä huomioitava myös voimassa oleva kansallinen julkisten hankintojen lainsäädäntö, ellei se ole ristiriidassa direktiivien kanssa.

Uutta lakiuudistuksessa on mm. palveluntarjoajilta vaadittava vähimmäisliikevaihto, joka on uudistuksen jälkeen enintään kaksi kertaa hankintasopimuksen ennakoidun arvon suuruinen. HAMK Oy:n tarjouspyynnöissä raja on asetettu 1,5 kertaiseksi. (HAMK Oy tarjouspyyntö kiinteistöpalvelut 22.2.2016). Toinen asia on hankinta-asia-kirjojen asettaminen kaikkien saataville sähköisesti, ilmaiseksi, rajoituksetta, suoraan ja kokonaan siitä päivästä, jolloin ne on julkaistu. (Työ- ja elinkeinoministeriön tiedote 3.3.2016.) Tämänkään suhteen uudistus ei aiheuttaisi muutoksia nykyiseen käytäntöön HAMK Oy:ssä. Kolmantena ja kenties pk-sektorin kannalta merkittävimpana uudistuksena on osittamisvelvoite. Sitä ei tule sekoittaa pilkkomiskieltoon. Osittamisella ei muutoinkaan voida kiertää menettelyllisiä velvoitteita. Hankintalain uudistuksessa haluttiin tuoda julkiset hankinnat paremmin pk-sektorin ulottuville. Direktiivi suosittaa hankintojen osittamisen pienempiin kokonaisuuksiin. HAMK Oy pyytää tarjouksia erikseen siivoukseen ja erikseen muuhun kiinteistöhuoltoon. Lisäksi tarjoukset pyydetään yksikkökohtaisesti, jolloin palveluntarjoajan ei tarvitse huomioida kaikkia nyt avoimena olevaa kolmea tarjouskohdetta. Tarjousasiakirjassa on maininta ”osatarjoukset hyväksytään”.

Mikäli julkinen hankintayksikkö ei menettele suosituksen mukaan, sen on perusteltava ratkaisunsa. Byrokratiaa vähennetään edellyttämällä vain yhtä ESPD-kaavaketta (European Single Procurement Document), jolla tarjoaja osoittaa kelpoisuutensa esimerkiksi vaaditun liikevaihdon tai yhteiskunnallisten velvoitteiden (verot) suhteen. Komission tavoitteena on tehdä ESPD-kaavakkeesta eräänlainen yrityspassi, joka on myös sähköinen dokumentti. (European Commission 17.3.2016.)

Pääsääntönä voidaan pitää, että tilaaja kohtelee kaikkia tarjouksenantajia tasapuolisesti ja syrjimättä. Usein lopputulos ei tarjouskilpailun hävinnyttä miellytä ja ratkaisua haetaan tuomioistuimesta. Markkinaoikeudesta ja viime kädessä korkeimmasta oikeudesta onkin haettu usein lopullista sinettiä hankintariidalle; pelkästään vuonna 2015 markkinaoikeus ratkaisi 934 asiaa. Näistä julkisia hankintoja koski 524, eli suurin osa. (Markkinaoikeuden www-sivut 2016.)

#### 4.4.1 EU:n oikeussäännöt ja -periaatteet

EU:n jäsenenä Suomessa on noudatettava kansallisen lainsäädännön lisäksi Euroopan yhteisön oikeussääntöjä, jotka muodostuvat paitsi perustamissopimusten säännöksistä, mutta myös asetusten ja direktiivien säännöistä. Näiden lisäksi on huomioitava Euroopan yhteisön toimielimien päätösten ja tuomioistuinten ratkaisujen sisältämät oikeusperiaatteet. (Kalima ym. 2008, 21.) Ensimmäinen (89/665/ETY) ja toinen valvontadirektiivi (92/13/ETY), sittemmin uudistettuine säädöksineen antavat vähimmäisvaatimukset, jotka kansallisten menettelyjen tulee täyttää. Varsinaisena oikeussuojadirektiivinä tunnettu 2007/66/EY puolestaan ohjaa oikeussuojajärjestelmää niin, että hankintamenettelyyn osallistuvien oikeussuoja ja toimintaedellytykset tulevat turvatuiksi. (Mäkinen 2010, 3–4.)

#### 4.4.2 Kilpailulaki

Kilpailulailla (948/2011) kumottiin vanha kilpailunrajoittamislaki ja samalla uudistettiin seuraamusjärjestelmää, vahingonkorvausta, kilpailuasioissa noudatettavaa järjestystä ja yrityskauppavalvontaa koskevia säädöksiä. Uuden lain tarve johtui erityisesti

siitä, että lukuisten osittaisuudistusten ja kilpailulainsäädännön kehittymisen seurauksena kilpailunrajoituslain rakenne, käsitteistö ja säännösten sijoittelu ei ollut enää kaikilta osin looginen ja selkeä. (Kuoppamäki 2012, 32.)

Kilpailulain tarkoituksena on terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun turvaaminen vahingollisilta kilpailunrajoituksilta (KilpailuL 948/2011 1:1 §). Kilpailuviranomaisten ei tule pyrkiä vaikuttamaan kilpailun lopputulokseen. Tehtävänä ei myöskään ole määrätä hintatasosta tai käytettävistä kilpailukeinoista, vaan nimenomaan puuttua vahingollisiin kilpailunrajoituksiin. Pelin henkeen kuuluu, että kilpailun hävinnyt yritys voi karsiutua markkinoiden ulkopuolelle ja voittaja haetaan suorituskilpailun avulla. (Kuoppamäki 2012, 36.)

Aine (2013, 274) kirjoittaa kilpailuoikeuden julkisoikeudellisen soveltamisen perustuvan kilpailuviranomaisten ja hallintotuomioistuinten toimintaan. Ne puolestaan turvaavat markkinoiden toimintaan liittyvät julkiset intressit. Soveltamismenettelyissä toteutettavat seuraamukset eli kilpailuoikeudellinen pätemättömyys ja kilpailunrajoituksella aiheutetun vahingon korvaaminen turvaavat yksilöiden oikeusasemia kilpailulainsäädännön rikkomistilanteissa. Käytännössä siis markkinaoikeudella on mahdollisuus luvun 4.8 mukaisesti toimii, mikäli se katsoo julkisen hankintayksikön toimineen asiassa virheellisesti. Kilpailutuksen tässä vaiheessa meneillään on ns. odotusaika, joka on tässä tapauksessa 21 päivää (JulkHankL 348/2007 IV 10:77 §).

#### 4.4.3 Tilaajavastuulaki

Hankintayksikön on selvitettävä valitsemiensa toimittajien yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen. Näitä ovat:

- ennakkoperintärekisteri
- työnantajarekisteri
- arvonlisäverovelvollisten rekisteri
- kaupparekisteri
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys verovelkojen maksusuunnitelmasta
- selvitys keskeisistä työehdoista



Lain velvoite koskee myös sopimuspuolta, jonka on annettava edellä listatut selvitykset tilaajalle. (Tilaajavastuulaki 1233/2006 5 §.)

Säännösten tarkoituksena on edistää tasapuolista kilpailua yritysten välillä ja pakottaa hankintayksiköt varmistamaan valitsemiensa toimittajien täyttävän lakisääteiset velvoitteensa. Nämä vaatimukset korostavat periaatetta, jonka mukaan julkinen organisaatio voi toimia vain lakia noudattavien yritysten kanssa. Todettakoon vielä selvyyden vuoksi, ettei hankintalain mukainen kilpailuttaminen ole yksityistämistä. Kilpailuttamisessa rahoitus ja riskit säilyvät julkisella vallalla, kun taas yksityistämässä niistä vastaa yksityinen toimija. (Siikavirta 2015, 2, 19.)

#### 4.5 Tarjousasiakirja ja ilmoitusvelvollisuus

Tarjouspyyntö on tehtävä kirjallisesti ja laadittava niin selväksi, että sen perusteella voidaan antaa yhteismitallisia ja keskenään vertailukelpoisia tarjouksia. Tarjousasiakirja tai tarjouspyyntö sitoo tekijäänsä. Siihen on kuitenkin mahdollista jättää varauksia, esimerkiksi sen suhteen, ettei hankintayksiköllä ole velvollisuutta suorittaa hankintaa, vaikka se olisikin saanut tarjouspyynnön mukaisia tarjouksia. (JulkHankL 348/2007 7:40 §; OikTL 228/1929 1:1§; Aarto ym. 2009, 19.)

Tarjousasiakirjassa on mainittava menettelyn ja tarjouksen tekemisen kannalta oleelliset tiedot. Tämä tarkoittaa yhtäältä sitä, että hankintailmoituksen on oltava tarjousasiakirjojen kanssa samanlainen ja toisaalta, ettei poissulkemisperusteissa tai valintaperusteissa saa olla keskinäisiä ristiriitoja tai poikkeamia. Mahdollisten poikkeamien osalta on hankintailmoituksen sisällöllä suurempi painoarvo. (JulkHankL 348/2007 7: 40–41 §; MAO 36/I/02.)

Eskola & Ruohoniemi (2011, 248) muistuttavat asiakirjan selkeydestä, vaikka varsinaista muotovaatimusta ei olekaan. Tarjouspyyntö voidaan laatia lomakkeille niin, että tarjouspyyntö koostuu tarjouspyyntötekstistä ja liiteasiakirjoista, joissa on kuvattu tarkemmin hankinnan kohde, määritelty tarjoajalle asetetut soveltuvuusedellytykset, tar-

jouksen tekemiselle asetetut edellytykset, hintaliite ja sopimusmalli. Osa tarjouspyynnön liitteenä olevista asiakirjoista voi toimia tarjouslomakkeina, joille tarjoajat tarjouksensa tekevät.

Nyt toteutettu tarjousasiakirja koostuu tarjouspyyntötekstistä, kohteiden esittelystä, palvelukuvauksista (mukaan lukien laatuluokitukset), biolämpölaitoksen laitetoimittajan mukaisesta huolto-ohjelmasta, rakennusluettelosta ja talotekniikan koneista ja laitteista, kartoista ja niihin merkityistä kesä- ja talviaajan kunnossapitoalueista. Näiden lisäksi on toimeksiantajan mallipohjat palveluntarjoajan kelpoisuuden osoittamiseksi, sekä palvelun hintaa ja laatua koskevat täytettävä liite.

#### 4.5.1 Hilma ja Simap

Hankintalain 348/2007 6:35 § määrää ilmoitusvelvollisuudesta. Pykälän mukaan ennakkoilmoitus ja hankintailmoitus, suunnittelukilpailua koskeva ilmoitus, käyttöoikeusurakkaa koskeva ilmoitus sekä jälki-ilmoitus on toimitettava julkaistavaksi työ- ja elinkeinoministeriön määräämälle taholle. Hankinta-asetus (614/2007) määrää tahoksi [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) -sivuston. Hilma on työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämä maksuton, sähköinen ilmoituskanava, jossa hankintayksiköt ilmoittavat julkisista hankinnoistaan. Hankintojen ilmoitusjärjestelmän kautta saadaan aikaisempaa kattavampia ja yksilöidympiä tilastoja, mutta myös näissä tilastoissa, erityisesti EU-hankintojen osalta, on puutteita ja päällekkäisyyttä, todetaan valtioneuvoston selonteossa. Hyviä kokemuksia on saatu avoimuuden lisääntymisestä, järjestelmä on selkeyttänyt itse kilpailuttamisprosessia, joskin tiukat muotomääräykset pitävät kokonaisuuden edelleen suhteellisen haastavana. 35 % kyselyyn vastanneista hankintayksiköistä katsoi, että kilpailuttaminen oli tuonut kustannussäästöjä. Myös yritysten vastauksissa oli luettavissa hallinnollisten kustannusten nousua. Järjestelmässä julkaistiin uuden lain voimaantulon jälkeen ensimmäisenä vuonna 1.6.2007–31.5.2008 yhteensä 17.670 hankintailmoitusta. Näistä oli kansallisia hankintoja koskevia ilmoituksia 12.670 kappaletta ja ilmoitettujen hankintojen ennakoitu arvo ylitti 4,37 miljardia euroa. EU-hankintailmoituksia (ml. erityisalut) julkaistiin noin 2.500 kappaletta ja näiden hankintojen ennakoitu arvo oli noin 2,9 miljardia euroa. (VNS 7/2008, 10– 11).

Valtioneuvoston asetuksella (614/2007) on annettu tarkentavia määräyksiä hankintailmoituksen sähköisestä julkaisemisesta [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) –portaalissa sisältöineen. Samaan osoitteeseen tehdään ilmoitukset sekä kansallisen että EU-kynnysarvon ylittävistä hankinnoista. Mikäli hankinta ylittää EU-kynnysarvot on lisäksi käytettävä viitenimikkeistöä. (Valtioneuvoston A julkisista hankinnoista 614/2007) Kiinteistöhuollosta käytetään viitenimikkeistö ”Common Procurement Vocabulary” eli CPV:n mukaan koodia 70000000-1. (Euroopan komission asetus 213/2008.).

Ilmoitusvelvollisuutensa HAMK Oy on täyttänyt HILMA-järjestelmässä julkaistulla hankintailmoituksella <http://www.hankintailmoitukset.fi/fi/notice/view/2016-004402/>. Hankinnan ennakoitu arvo on 900.000 – 1.000.000 euroa, joten se selvästi ylittää myös EU-kynnysarvon. Ilmoitus on julkaistu sähköisessä ”Supplement to the Official Journal of the EU” –järjestelmässä numerolla 63804-2016 (TED Tenders Electronic Daily).

Simap on Euroopan komission tietojärjestelmä julkisia hankintoja varten. Uusi hankintadirektiivi lomakkeineen ohjaa hankintayksiköitä käyttämään sähköisiä sovelluksia. Paperilla toimitettujen ilmoitusten julkaiseminen voi kestää jopa 12 päivää. Järjestelmästä löytyy sähköinen versio Euroopan unionin ”Supplement to the Official Journal of the EU” siis virallisen lehden hankintailmoituksista. (Euroopan komission verkkosivusto n.d.)

#### 4.6 Tarjousten vertailu ja valinta

Kaikkia tarjoajia on kohdeltava tasapuolisesti ja syrjimättä. Tämä on erityisen tärkeä periaate silloin, kun ehdokkaana on hankintayksikön omistama yhteisö tai laitos. Kaikessa julkisessa päätöksenteossa tasapuolisuus ja syrjimättömyys ovat keskeisiä periaatteita. Tasapuolisen kohtelun periaate on helpointa toteuttaa silloin, kun tavoitteena on halvin hinta. Valinta voidaan yksilöidä ennalta annettujen kriteereiden mukaan. Jonkun suosiminen johtaisi helposti muun kuin parhaan tarjoajan valintaan. Syrjimät-

tömyysperiaatteen on tulkittu tarkoittavan myös sitä, etteivät hankinnalle asetetut vaatimukset saa olla paikallisia tai tietyltä alueelta tulevia yrityksiä suosivia (JulkHankL 348/2008 I 1:2 §; Siikavirta 2015, 102.; Eskola & Ruohoniemi 2011, 23.)

Hankintayksikkö voi huomioida omat kokemuksensa tarjoajasta. Kuitenkin oikeuskäytännön perusteella aikaisempia, myönteisiä kokemuksia voidaan huomioida vain, mikäli hankintayksiköllä on kokemuksia kaikista tarjoajista. Oikeuskäytännöstä löytyy esimerkki, missä hankintayksikön päätös oli perustunut vain toisesta tarjoajasta saatuun aikaisempaan kokemukseen (MAO:87/10). Pekkala & Pohjonen (2015, 438) täydentävät sanoen, että aikaisempien kokemusten huomioiminen on syytä mainita tarjousasiakirjoissa ja niiden osalta on syytä käyttää objektiivisia ja dokumentoituja seikkoja. Tällaisia voivat olla asiakastyytyväisyysmittaukset ja ulkopuolisten tekemät todennettavissa olevat arviot palveluntarjoajasta. HAMK Oy ei tarjousasiakirjoissa mainitse mitään aikaisempien kokemusten huomioinnista, näin ollen nykyistä toimittajaa ei voida valita sen perusteella, eikä sitä voida muutoinkaan käyttää päätöksen osana. (HAMK Oy tarjousasiakirja 2016.) Muutoinkaan kyseinen toiminta ei olisi käytännössä mahdollinen avoimessa menettelyssä.

HAMK Oy on esittänyt palveluntarjoajille ehtoja tarjouspyyntöasiakirjoissa. Sellaiset palveluntarjoajat, jotka eivät täytä ehtoja on suljettava pois ennen tarjousten vertailua. Jokaisen tarjouskilpailuun osallistuvan on pitänyt täyttää ”tarjoajan kelpoisuus” –niminen liite, joka siis on tarkastettava ensin. Muut laissa mainitut sulkemisperusteet liittyvät rikolliseen toimintaan, kuten esimerkiksi lahjusten antamiseen, rahanpesuun tai yhteisösakkoon tuomittu. (JulkHankL 348/2007 II 8:53, 56–60 §.)

Toisessa vaiheessa tarkastetaan, että tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia. Tarjouksissa ei saa tarjota muuta, kuin mitä hankintailmoituksessa on pyydetty. Myös tarjouksen saapuminen määräaikaan mennessä on ehdoton edellytys jatkolle. Tarjousta ei saa täydentää tarjousajan umpeuduttua. (Mäkelä ym. 2009, 51.) Nämä ehdot on kirjoitettu myös tarjouspyyntöön.

Epäselvien tarjousten osalta on syytä huomioida, että tarjoajien tasapuolisen kohtelun nimissä mahdollisuus tarkentaa tarjouspyyntöä on annettava kaikille tarjoajille tai kaikki puutteelliset tarjoukset hylätään. Pekkala & Pohjonen (2015, 515) painottavat,

että korjausmahdollisuuden tarjoaminen ei ole hankintayksikön velvollisuus, toisaalta puutteellista tarjousta ei ole sallittua täydentää neuvottelemalla.

Tarkoituksenmukaisin valintakriteeri palveluhankinnoissa on kokonaistaloudellisuus, koska se mahdollistaa myös hankinnan laadun arvioinnin. Hankinnoissa, joissa laadulla on keskeinen sija, on halvin hinta valintaperusteena ei-suositeltava tai jopa torjuttava. Viime aikoina erityisesti ympäristönäkökohtien huomioiminen valintaperusteissa on koettu tärkeänä. Kalima ym. (2007, 168–169) muistuttavat KHO:n esittämästä ennakkoratkaisupyynnöstä, jossa haettiin linjausta ympäristönsuojeluun liittyvien kriteerien huomioimisessa taloudellisesti edullisimman tarjouksen määrittämisessä. Tuomion tiivistelmässä todetaan, ettei ole estettä huomioida ympäristönsuojellisia näkökohtia, kunhan ne on nimenomaisesti mainittu tarjouspyynnössä. (C-513/99.)

Eskola & Ruohoniemi (2011, 284–285) kirjoittavat, että valintakriteerin perustuessa kokonaistaloudellisesti edullisimpaan vaihtoehtoon, on tarjousasiakirjoissa myös esiteltävä ne perusteet, joilla kokonaistaloudellisuutta arvioidaan. HAMK Oy viittaa laadullisiin kriteereihin, joissa tosin on käytetty vaikeaselkoista käsitettä ”laadun hyvä palvelu”. Laatu yleiskäsitteenä on niin epätäsmällinen, että Eskola & Ruohoniemi (2011, 362) toteavat, että vertailuperusteena ilman lisäselvityksiä se antaisi hankintayksikölle rajoittamattoman vapauden valita tarjoaja. Tämä puolestaan on tullut kielleyksi korkeimman oikeuden päätöksessä KHO:2015:151. HAMK Oy käyttää alakohdina teemoja laatutakuu, toimintavarmuus ja valitusten vastaanottaminen sekä niiden käsittely. Näihin kohtiin tarjoaja voi vastata omin sanoin, joten tässä suhteessa valinnassa voi syntyä tulkintavaikeuksia. (HAMK Oy Tarjousasiakirjaliite 13.)

Sellaisissa palveluhankinnoissa, joissa palvelusta vastaavien henkilöiden osaamisella on erityistä painoarvoa, voidaan vertailuperusteina käyttää myös kelpoisuuden vähimmäisvaatimukset ylittävää laadunhallintaa, kokemusta ja ammattitaitoa. Nämä valintaperusteet on ilmoitettava hankintailmoituksessa tai tarjouspyyntöasiakirjoissa. Mikäli käytetään kokonaistaloudellista edullisuutta valintaperusteena, on arvioinnissa käytettävät vertailuperusteet ilmoitettava tärkeysjärjestyksessä. (Kuoppamäki 2012, 393.)

HAMK Oy on etukäteen määritellyt, että kokonaistaloudellisuus koostuu hinnasta ja laadusta niin, että ensin mainittu on painoarvoltaan 60 % ja viimeksi mainittu 40 %. Hinta koostuu kuukausikohtaisesta hinnasta, joka on ulkoalueiden ja tilojen huollon yhteishinta kerrottuna kuukausien määrällä. Halvin yhteishinnan tarjoaja saa vertailussa 10 pistettä ja seuraavien pisteet lasketaan kaavalla (halvin kokonaispalvelun hinta / vertailu kokonaispalvelun hinta) x 10 pistettä.

Laatu vertaillaan kriteereillä:

- ulkoalueiden hoito 70 %, joka koostuu kahdesta osatekijästä:
  - toimintavarmuus 80 %; palveluntarjoajalla on kohteeseen soveltuva nykyaikainen, monipuolinen kalusto ja ammattitaitoinen henkilöstö töiden suorittamiseen. Kukin tarjoaja liittyy tarjoukseen kuvauksen omasta kalustostaan ja henkilöstöstä, joka kiinnitettäisiin Mustialaan.
  - laatutakuu 20 %; palveluntarjoajan tulee kertoa, kuinka usein sovitun laatutason toteutumista arvioidaan. Kuvauksena hyvästä laadusta on, että ”palveluntuottaja arvioi laadun toteutumista tämän tarjouspyynnön ja sopimuksen vaatimusten näkökulmasta riittävän usein, jotta tilaajan määrittämän palvelutason toteutuminen turvataan”.

Kuvauksilla/dokumentilla osoitetaan laatuvaateen täytyminen. Arviointiryhmä arvioi dokumenteista saamansa tiedon asteikolla 1 - 3 seuraavasti: Jos tarjoajan antama kriteerikohtainen kuvaus vastaa arviointiryhmän käsitystä hyvästä toimintatavasta, saa tarjoaja sen kriteerin osalta arvosanan 2. Mikäli kuvaus ei kokonaan vastaa arviointiryhmän tavoitetta, saa tarjoaja arvosanan 1. Mikäli kuvaus osoittaa merkittävää lisäarvoa, saa tarjoaja arvosanan 3. (HAMK Oy tarjousasiakirjat 22.2.2016)

- Kiinteistönhuolto 30 %

Tästä 80 % koostuu toimintavarmuudesta, jolla tarkoitetaan palveluntarjoajan toimivaa perehdyttämisen-, sijais- ja päivystysjärjestelmää. Henkilöstöllä tulee olla kohteeseen soveltuva ja erityispiirteet (biolämpölaitos, vedenotto ja varavoimalaitteet) huomioiva ammattitaito ja kokemus. 20 % osuus koostuu puolestaan valitusten vastaanottamisesta ja niiden käsittelystä. Hyvällä palvelulla tilaaja esittää käsityksensä, että palveluntarjoajalla on systemaattinen kirjattu toimintatapa laatuerojen vastaanottamiseksi, käsittelemiseksi ja korjaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Näiden

osalta pisteytys menee samoilla arvoilla ja kriteereillä, kuin esitettiin sivulla 29. Isoin laadun kokonaispistemäärä saa 10 pistettä ja seuraavat lasketaan kaavalla (vertailupisteet/isoin pistemäärä) x 10.

Edellä mainitulla tavalla painotetut ja pisteytetyt kokonaispalvelun hinnan ja laadun pisteet lasketaan yhteen. Eniten pisteitä saanut on kokonaistaloudellisesti edullisin. Tarjoajalla on mahdollisuus käyttää alihankintaa, jonka osalta annetut kriteerit tulee täyttää samoin ehdoin. (HAMK Oy Tarjousasiakirjaliite 13.)

Tinkiminen on Suomessa julkisissa hankinnoissa kielletty. Kielto perustuu oikeuskäytäntöön, vaikka tarjousten parantamista ei olekaan kielletty hankintadirektiivissä. Hinnasta on toki mahdollista neuvotella silloin, kun sopimukseen tehdään hintaan vaikuttavia muutoksia. Markkinaoikeus toteaa ratkaisussaan: ”Hankintamenettelyn lähtökohtana on tarjousten lopullisuus. Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, ettei yhdellekään tarjoajista anneta mahdollisuutta parantaa tarjoustaan.” (Eskola & Ruohoniemi 2011, 183; Virtanen 2008, 743; MAO:455/13.)

#### 4.7 Valintapäätöksen perustelevminen

Kuten pääsäännön mukaan muissakin julkisen toimijan päätöksenteossa, myös julkiseen hankintapäätökseen kuuluu velvollisuus ilmoittaa tarjoajille ja kaikille, joita asia koskee, mitä hankintayksikkö on päättänyt ja millä perusteella. Päätös on tehtävä kirjallisesti ja päätösasiakirjoista on käytävä selville ratkaisuun vaikuttaneet olennaiset seikat. Tämä koskee sekä hylkäämisen perusteita, että seikkoja, joiden perusteella hyväksytyjen tarjousten vertailu on tehty. Usein käytetty tapa on liittää päätöksen yhteyteen tarjousvertailuasiakirja, joka liitetään varsinaisen hankintapäätöksen osaksi. (JulkHankL 348/2007 IV 10:73 §; Virtanen 2008, 780–781.) Hankintalain esitöissä (HE 50/2006) mainitaan lisäksi velvoite toimittaa päätöksen mukana kirjalliset ohjeet siitä, kuinka päätöksestä voi valittaa markkinaoikeuteen.

#### 4.8 Ehdokkaiden oikeussuoja

EU:n valvontadirektiivien mukaan julkisiin hankintoihin osallistuvilla on oltava käytössään tehokkaat, kansalliset oikeusturvakeinot. Oikeusturvadirektiiveihin on sisällytetty säännöksiä esimerkiksi tarjoajan valitusoikeudesta, tehdyn päätöksen kumoamisesta sekä väliaikaisen kiellon mahdollisuudesta. Oikeusturvadirektiiveissä on säännelty mm. hankintapäätöksen kumoamisesta ja hakijoiden oikeudesta vahingonkorvaukseen. (Kuoppamäki 2012, 399.)

Julkisen hankintayksikön on pakko noudattaa hankintalain (348/2007) määräämää menettelyä, kun kynnsarvot ylittyvät. Mikäli menettelyssä tehdään vahingossa tai tahallisesti virhe, on tarjouskilpailuun osallistuvilla mahdollisuus riitauttaa hankintapäätös. Aine (2016, 388–389) muistuttaa tuottamuksesta. Vahingonkorvauksen saamiseksi rikkomuksen pitää olla tahallista tai tuottamuksellista, jotta kilpailunrajoituksella aiheutettu vahinko on korvattava. Tämän määrittelemisen ei ole välttämättä yksioikoista. Usein kysymys on kokonaisuudesta, jossa orgaanien ja työntekijöiden menettelyt yhdessä johtavat rikkeisiin. HAMK Oy:ssä keskeistä on huomioida, ettei päätöksenteossa ole mukana hallintolain mukaista esteellistä henkilöä (HL 434/2003 5:27 §).

Hankintalain mukaan julkiset hankinnat kuuluvat markkinaoikeuden hallinnon alaisuuteen ja sillä on oikeus määrätä sanktioita tai seuraamuksia virheellisesti toimineille julkisille hankintayksiköille. Nämä toimet voivat olla:

- hankintayksikön päätöksen kumoaminen kokonaan tai osittain (esim. MAO:333-335/11; epäselvän tarjouspyynnön vuosikilpailutus oli järjestettävä uudelleen)
- virheellisen menettelyn kieltäminen (esim. MAO:907/15; tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuudesta koitunut riita, jossa hankintayksikkö oli sulkenut tarjouksen tarjouskilpailusta väärin perustein) ja velvoite korjata virheellinen menettely (esim. MAO:108:16, jossa kuitenkin ei voitu osoittaa, että sinänsä virheelliseksi todettu menettely olisi tosiasiallisesti johtanut valittajan voittoon tarjouskilpailussa, joten markkinaoikeuden ratkaisu oli velvoittava hankintayksikkö korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut)



- tehottomuusseuraamuksen määrääminen, kuitenkin vain vielä täyttämättä olevien sopimusvelvoitteiden osalta (JulkHankL 348/2007 11:96.3 §; MAO:159/13, jossa AV-laitehankinta oli ehditty jo toteuttaa.)
- seuraamusmaksun määrääminen hankintayksiköltä valtiolle (esim. MAO:403/12, jossa hankintayksikkö sai 50.000 euron seuraamusmaksun jätettyään noudattamatta lakia, joka kieltää hankintasopimuksen tekemisen, jos asia on markkinaoikeuden käsiteltävänä (JulkHankL 348/2007 11:90 §.)
- hankintasopimuksen sopimuskauden lyhentäminen (esim. MAO:370/14, jossa markkinaoikeus päätyi lyhentämään sopimuskautta kolmella vuodella ja yhdellä kuukaudella siksi, että julkinen hankintayksikkö oli tehnyt suorahankinnan ilman laissa määrättyä perustetta.)

(JulkHankL 348/2007 11:94 §; Siikavirta 2015, 21.)

Sopimusvapauden mukana tulee myös päättämismvapaus. Hemmon & Hopun (2015) mukaan ketään ei voida pakottaa tekemään sopimuksia, muutamia tämän työn sisältöön kuulumattomia poikkeuksia lukuun ottamatta. Toisaalta elinkeinotoiminnassa valinnassa ei saa olla valitsematta sen enempää asiakkaita kuin sopimuskuppaneita-kaan rodun, kansallisen tai etnisen alkuperän, ihonvärin, kielen, sukupuolen, iän, perhesuhteiden, sukupuolisen suuntautumisen tai terveydentilan taikka uskonnon, yhteiskunnallisen mielipiteen, poliittisen tai ammatillisen toiminnan tai muun näihin rinnastettavan seikan perusteella (RL 39/1889 11:11 §.)

Jos muutoin kelvollisessa tarjouksessa on virhe, jolla ei kuitenkaan ole merkitystä tarjousvertailussa, tulee se huomioida. Pekkala & Pohjonen (2015, 532) toteavat, että oikeuskäytäntö on osoittanut puuttuvan tiedon vaikutuksella olevan keskeinen paino aina siihen pisteeseen, ettei hankintayksikkö voi hylätä tarjousta vähäiseen virheeseen vedoten. Lähtökohta on silloin, ettei virheen hyväksyminen saa vaarantaa tasapuolista tarjoajien kohtelua, eikä tarjousvertailun tasapuolisuutta.

Hankintamenettelyyn on sisällytettävä sekä kirjallinen päätös perusteluineen, että valitusosoitus, jossa on ohjeet asian viemiseksi markkinaoikeuden käsiteltäväksi, sekä hankintayksikön yhteystiedot muutoksenhakua koskevaa ilmoitusta varten. (JulkHankL 348/2007 10:74 §.)

Koko hankintaprosessi on kuvattu kuvioon 1 Tievan (2007, 113–114) mukaan jaoteltuna sopimusvalmistelun ja sopimuksen aikaiseen toimintaan, sekä Carlsson ym. (2014, 31) mukaisesti riskienhallinnan mukaan ja vielä Eskolan & Ruohoniemen (2011, 137–143) sopimuskauden analyysin perusteella. Oleellista on tiedostaa, että sopimus elää sopimusvalmistelusta aina sen päättymiseen asti; sen tärkeänä tehtävänä on ohjata käytännön toimia (Haapio 2002, 3.)

Hankintayksikkö voi itse muuttaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa sellaisen ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia tarjoajien asemaan tekemällä hankinta-oikaisu. Se voidaan tehdä ainoastaan ennen sopimuksen tekemistä, mutta se ei edellytä asianosaisen suostumusta. (JulkHankL 348/2007 IV 10:80 §.) Mikäli sopimus syntyisi jo hankintapäätöksen tiedoksiannolla, hankintayksikkö joutuisi ongelmalliseen tilanteeseen muutoksenhakumahdollisuuden vuoksi. Pekkala & Pohjonen (2015, 613) toteavat vielä, ettei hankintayksikkö kykenisi täyttämään sopimusta, mikäli markkinaoikeus kumoaisi hankintapäätöksen. Tämä puolestaan johtaisi sopimusrikkomukseen ja hankintayksikkö joutuisi vahingonkorvausvastuuseen valitsemalleen tarjoajalle.

## 5 SOPIMUSPROSESSI

Sopimusoikeus on markkinatoiminnan sääntelykeino ja vaihdannan mahdollistava oikeudellinen väline. Kurkela (2003, 11–13) kirjoittaa rajallisista resursseista ja niiden optimaalisesta kohdentumisesta, sekä hyvinvointilisästä. Ilman tuota resurssien rajallisuutta myös oikeus menettäisi suuren osan merkityksestään. Sopimus tähtää resurssien uudelleen jakamiseen mikrotasolla. Elinkeinotoiminnassa resurssin hankkija uskoo hyödyntävänsä resurssia sen luovuttajaa tehokkaammin, kun taas sen luovuttava uskoo resurssista saamansa rahavastikkeen avulla saavuttavansa jotakin luovutettua resurssia tuottavampaa. Sopimusoikeus ja sopimusten täytäntöönpano suojaavat tätä vaihdantaa.

Sopimusoikeuden sisältämät erityiskysymykset liittyvät sopimuksen syntyyn, pätevyyden muihin edellytyksiin, sopimukseen perustuvien velvoitteiden määrittämiseen

ja osapuolten oikeussuojakeinoihin sopimusrikkomustilanteessa. (Halila & Hemmo 2008, 2–3). Oikeuslähteillä tarkoitetaan sitä, mihin tuomari voi perustaa ratkaisunsa. Suomessa oikeuslähteet ovat joko vahvasti velvoittavia, heikosti velvoittavia ja sallittuja. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäädäntö ja maan tapa. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainvalmistelutyöt ja tuomioistuinratkaisut. Oikeustiedettä, arvoja, moraalialia sekä reaalisia argumentteja saa myös käyttää oikeuslähteinä. Kauppaoikeudessa lainsäädäntö on usein toissijaista. Nystén-Haarala (2014, 239–241) toteaa, että sopimussuhteessa sovellettava laki on näin ollen sopimus. Kauppatavat ja osapuolten väliset liiketavat tulevat näkymättömäksi osaksi sopimusta. Tuomioistuintimen on annettava tulkinnassaan tärkein merkitys itse sopimukselle, lainsäädäntö on sopimuksen aukkoja paikkaavaa.

Komulainen (2010, 379) kirjoittaa ulkoistamissopimuksen oikeudellisista reunaehdoista. Yhtäältä on huomioitava hankintalaki ja kilpailuoikeudelliset säännökset, mutta toisaalta myös oikeustoimilain, julkisuuslain sekä erityislainsäädännön tuomat velvoitteet ja rajoitteet. Sopimuksen syntymiseen liittyvä, oikeustoimilaista hieman poikkeava periaate (luku 5.1.3) on yksi erityislainsäädännön ilmentymä. Edelleen on huomioitava, ettei hankintalaki säätele sopimuksen sisältöä, ainoastaan sen, että sopimus on tehtävä kirjallisesti (JulkHankL 348/2007/10:76 §.) Sen sijaan Eskola & Ruohoniemi (2011, 392–393) muistuttavat, että sopimuksen on oltava sopimusoikeudellisesti, taloudellisesti ja hankinnan kohteen kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukainen ja kattava. Sopimus laaditaan kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi kumpaisellekin osapuolelle.

## 5.1 Sopimuksen oikeudelliset periaatteet

Sopimusvapaus tarkoittaa siis mahdollisuutta syrjäyttää oletussääntöjä sopimuksessa. Haapio (2014, 107–108) kuitenkin muistuttaa, että sopimusvapaudet rajat on tunnettava. Tämä tarkoittaa pakottavien normien tunnistamista ja huomioimista sopimus suunnittelussa. Kaikkein oleellisimmat rajat tulevat reklamaation ja velan vanhentumisen lainsäädännöstä, käytännössä siis vanhentumislaita (VanhL 728/2003). Se ra-

jaa sopimusrikkomuksissa johtuvien vahingonkorvausten sopimisen vain vanhentumisen lyhentämiseen, mutta ei pidentämiseen (VanhL 728/2003 7–8 §). Toisaalta sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu turvaa sopimuksen sitovuutta yhdessä muiden sopimusrikkomusten seuraamusten kanssa (Norros 2015, 82).

### 5.1.1 Epäselvyyssääntö

Epäselvyyssäännöllä tarkoitetaan sopimuksen tulkinnassa ilmenevän epäselvyyden ratkaisemista sen laatijan vahingoksi. Tämä periaate on kuluttajansuojalaissa (KSL 38/1978 4:3 §), jossa se korostaa vahvempana pidetyn elinkeinonharjoittajan vastuuta. Lain valmisteluaineisto viittaa epäselvyyssäännön periaatteeseen ja korostaa periaatteen merkitystä vakioehdoissa myös oikeuskäytännössä (HE 218/1994). Annola (2016, 271) kirjoittaa periaatteen olevan myös kansainvälisesti varsin laajasti sovellettu ja meillä selkeästi merkittävin riskinjakoperiaate.

On todennäköistä, että palveluntarjoajaksi valikoituu myös jatkossa suomalainen toimija, tai vähintään toimija, jolla on edustus tai sivutoimipiste Suomessa. Näin ollen sopimukseen tuskin tulee kieliriskejä muutoin kuin käytetyn erikoissanaston suhteen. Mikäli termi on erikoisanalan käsite, muodostaa se itsessään jo termin merkityksen ja sisältää suuren määrän alan tietoa. Tässä suhteessa on oleellista, että sopimuksen laatija ymmärtää vähintään sopimuksen kannalta keskeiset termit ja osaa käyttää niitä oikein. Muutoin on syytä kiinnittää huomiota siihen, että määrään, laatuun, relevanssiin ja tapaan liittyvät viestinnälliset periaatteet ovat selkeitä ja mahdollisimman yksiselitteisiä. (Salmi-Tolonen 2014, 334–335.)

### 5.1.2 Lojaliteettiperiaate

Sopimusosapuolilla on toisiaan kohtaan jo lähtökohtaisesti lojaliteettivelvoite. Lain-säädännössä tämä tulee ilmi esimerkiksi yleislausekkeena hyvän liiketavan vastaisten tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kannalta sopimattomien menetelmien kielolla. (SopMenL 1061/1978 1:1 §.)

Huhtamäen (2014, 252–255) mukaan tulee kuitenkin huomioida, että kilpailuoikeudellisesti salassapitosopimusten tai –klausuulien rooli voi muodostua ongelmalliseksi. Liikesalaisuudet, jotka paljastamalla tai jakamalla osapuolet voivat yhtenäistää toimintatapojaan, erityisesti hinnoittelun osalta voivat edesauttaa kielletyn järjestelyn, kartellin muodostumisen. Tämä on yksiselitteisesti kielletty EU:n perussopimuksessa, joka on tuotu kansalliseen lainsäädäntöömme kilpailulain kautta. (KilpL 948/2011 2:5 §; SEUT 101 art.)

Siitä huolimatta, että organisaatioilla voi olla hyvinkin tarkat ohjeet sopimushallinnon ja siihen liittyvän kilpailuttamisen suhteen on kuitenkin muistettava, että organisaation muodostavat ihmiset. Jos sopimuskumppanin henkilöstössä tapahtuu muutoksia, voi toimintaedellytysten arviointi tulla eteen sopimuskauden aikana. Erityisesti palvelusopimuksissa ja kiinteistönhoidossa palvelunlaatu on pitkälti henkilöstöriippuvaista, eikä palvelunlaatu todennäköisesti pysy totutulla tasolla, jos henkilöstössä tapahtuu isoja muutoksia, eikä palveluntuottajalla ole tarjota vastaavan tasoista työvoimaa. Sopimushallinnon inhimillinen ulottuvuus painottaa kilpailutusvaiheen vähimmäisvaatimuksia, joihin voi tarvittaessa vedota. On myös huomioitava, että sopijapuolen tekemät laiminlyönnit voivat antaa aihetta sopimuksenpurkamiseen, mikäli kirjalliset huomautukset eivät tuota tulosta. (Mäkelä ym. 2009, 123–124.)

### 5.1.3 Sopimuksen syntyminen ja sopimusosapuolet

Hankintapäätöksen jälkeen laki velvoittaa tekemään sopimuksen, joka on tehtävä kirjallisesti. Oikeustoimilain (OikTL 228/1929 1.1 §) mukainen periaate siitä, tarjous sitoo antajaansa ja siihen myönteisesti vastannutta ei hankintapäätöksessä synnytä vielä sopimusta. Sopimus hankinnasta syntyy vasta allekirjoittamisella, jonka osalta odotusaika on 21 päivää siitä, kun tarjoaja on saanut päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi. (JulkHankL 348/2007 IV 10:76–77 §).

Dynaamiseen hankintajärjestelmään perustuvissa hankinnoissa odotusaika on vain 10 päivää. Dynaamisella hankintajärjestelmällä tarkoitetaan yksinkertaisesti täysin sähköistä järjestelmää, joka nopeuttaa prosessia ja näin ollen myös odotusaikaa on nähty

mahdolliseksi lyhentää. (L sähköisestä huutokaupasta ja dynaamisesta hankintajärjestelmästä 698/2011 1:2.2§.)

Sopijapuolet tulee yksilöidä. Hankintayksikkö on luonnollisesti määritelty jo tarjousasiakirjoissa, toki varsinaiseen sopimukseen on syytä eritellä ne mahdolliset muut hankintayksiköt, joille toimitus tapahtuu. Toimittajan osalta Aarto ym. (2009, 73) muistuttavat yksilöimisen tärkeydestä. Sopijakumppaneiden virallinen toiminimi ja mahdollisen konsernin osalta, oikean yhtiön nimeäminen on syytä tehdä huolella.

#### 5.1.4 Sopimusehdot

Tarjouspyynnössä on selkeästi ilmoitettava, mikäli siihen liitetyt vakiosopimusehdot tai sopimusluonnoksen ehdot ovat ehdottomia vaatimuksia, jotka tarjoajan on hyväksyttävä sellaisenaan. Pekkala & Pohjonen (2015, 503) toteavat, että mikäli ehdot ovat ehdottomia, ei tarjoaja voi tarjota omia sopimusehtojaan, eikä muutoinkaan neuvotella ehdoista.

HAMK Oy:n tarjousasiakirjoissa on ehdottomina sopimusehtoina mainittu

- sopimuskausi 1.6.2016 – 31.5.2019
- kiinteät hinnat, joiden on oltava voimassa koko mainitun sopimuskauden ajan
- optio kahdesta jatkovuodesta neuvottelumenettelyllä, jonka osalta HAMK Oy päättää 1.12.2018 mennessä, mikäli haluaa käyttää option
- osapuolten oikeus sopimuspurkuun, mikäli toinen osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan, eikä kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta
- sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen suostumusta
- maksuehto kuukauden 15. päivä, 21 päivää netto

Huomautettakoon, että alkuperäisessä tarjouspyynnössä ei oltu mainittu sopimukseen käytettäviä vakiosopimusehtoja, mutta 23.3.2016 päivätyssä yhteenveto-nimisessä asiakirjassa todetaan, että sopimuksen yleisinä sopimusehtolausekkeina käytetään KP YSE 2007 –sopimusehtoja.

### 5.1.5 Sopimuksen julkisuus

Julkisista hankinnoista tehdyt asiakirjat ovat julkisia, mikäli hankintayksikkö kuuluu julkisuuslainsäädännön piiriin. Tarjouskilpailuun osallistuneella on varsin laajat oikeudet saada tietoa valintapöytäkirjasta; esimerkiksi valitun tarjouksen kokonaishinta ja muut perusteet, joihin hankintapäätöksessä on vedottu. (Kuoppamäki 2012, 398; JulkL 621/1999 6:24.20 §)

Oikeuskanslerin päätöksessä vuodelta 2014 viitataan ammattikorkeakoululakiin, jonka mukaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia sovelletaan ammattikorkeakoulun ja sen ylläpitäjän ammattikorkeakoululain mukaiseen toimintaan. Laissa on viittaus julkisuuslakiin, jonka mukaan kyseisen lain määräyksiä on noudatettava, kun julkista valtaa käytetään. (AMK-laki 932/2014 4:21 §; JulkL 621/1999 1:4.1 §; OKV 1064/1/2012.)

Liikesalaisuuksilla on kuitenkin oikeussuoja, joka voi ulottua myös hintaan. Korkein hallinto-oikeus on turvannut elinkeinonharjoittajan hintatiedot toiselta tarjouskilpailuun osallistuneelta vedoten siihen, että hinnoittelu katsottiin kokonaishintaa lukuun ottamatta julkisuuslaiksi tarkoitetuiksi liikesalaisuuksiksi. Tämä periaate ilmenee lain valmisteluaineistossa, jonka mukaan yksityinen taloudellinen etu tulee voida suojata. (KHO:2007:83; HE 30/1998.)

## 5.2 Sopimusriskit

Riski merkitsee liike-elämän ja juridiikan maailmasta kielteisen, ei-toivotun tapahtuman mahdollisuutta. Haapio (2014, 78) kirjoittaa epävarmasta tapahtumasta, joka toteutuessaan vaikuttaa kielteisesti tavoitteisiin. Sopimusriskille sen sijaan ei ole vakiintunutta määritelmää, kysymys on kuitenkin tapahtumista, jotka voivat vaikuttaa sopimukselle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen, ja niiden mahdollisista seuraamuksista.

Lähtökohtaisesti sopimusrikkomustilanne syntyy aina, kun toinen tai molemmat osapuolet eivät suorita velvoitteitaan sovitusti. Sen sijaan vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää erityistä perustetta, muutoin lähtökohtana on sopimusosapuolten velvollisuus kärsiä kohtaamansa vaikeudet tahollaan. Tämä puolestaan kytkeytyy syy-yhteyteen rikkoneen osapuolen toiminnassa. Riittävä syy viittaa seikkaan, joka luonnonlakien ja ihmisten toiminnassa ilmenevien seurausten johdosta aikaansaa seurauksen. Välttämätön syy puolestaan viittaa seikkaan, jota ilman seurausta ei olisi syntynyt. (Aalto 2016, 135, 141.)

Suomalaiseen vahingonkorvauslainsäädäntöön kuuluva rikastumiskielto tarkoittaa, ettei vahingonkärsijä hyödy vahinkotapahtumasta; mahdolliset säästöt tai muu hyöty vahingonkärsijän eduksi otetaan huomioon korvattavan vahingon määrää arvioitaessa. (Aalto 2016, 141.) On kuitenkin erityisen merkityksellistä tiedostaa, että sopimusrikkomuksesta voi koitua välillisiä vahinkoja, joita ei kuitata pelkällä hinnan alennuksella tai uudella suorituksella. Mustialassa biolämpövoimalan väärän säädön takia aiheutuva lämpökatkos voi aiheuttaa kovilla pakkasilla samalla kampuksella toimivalle matkailuyrittäjälle ylivoimaisen esteen harjoittaa liiketoimintaansa. Palvelusuoritus on ainutkertainen, eikä tänään myymättä jäänyttä palvelua voida korvata seuraavana päivänä. Matkailuyrittäjä maksaa vuokran HAMK Oy:lle liikevaihtoon perustuen, myymättä jäänyt tilaisuus on pois HAMK Oy:n saamasta vuokratulosta.

Vahingonkorvauksista sopiminen onkin tärkeä osa riskikartoitusta, sopimustilanteessa vahingonkorvausvastuuseen ei tarvita tuottamusta, kunhan sopimusta on rikottu. Rikkomuksen lisäksi tulee näyttää syntynyt vahinko ja siitä aiheutunut vahingon määrä. Edelleen Carlsson & Ruotsalainen (2014, 13–14) määrittelevät positiivisen sopimus-edun sellaiseksi, jossa toinen, vahinkoa kärsinyt osapuoli on saatettava tilaan, jossa hän olisi ollut, mikäli sopimus olisi täytetty oikein. Poikkeuksena tästä ovat force majeure –tilanteet, eli ennalta-arvaamattomat, ylivoimaiset tilanteet, joihin ei kohtuudella ole voinut ennakoita, eikä seuraamuksia kohtuudella välttää eikä voittaa.

Oikeuskirjallisuudessa sopimusriskejä käsitellään hyvin laveasti – pelkästään sopimusriskeistä voisi kirjoittaa yhden lopputyön. Tämän työn käyttökelpoisuutta ajatellen käsitellään sopimusriskeistä vain tilaajan, tässä tapauksessa HAMK Oy:n kanalta keskeiset huomioitavat asiat. Tällaisia sopimusoikeudellisia riskejä ovat:



- korvausvastuuriski; vastuuketjuperiaatteen mukaan lopullisen vahingon kärsinyt taho hakee korvausta aina omalta sopimuskumppaniltaan, joka puolestaan kääntyy oman sopimuskumppaninsa puoleen (Hemmo & Hoppu 2015). Tällainen tilanne voisi tulla esimerkiksi nykyisessä sopimuksessa alihankintana suoritettavien lumitöiden yhteydessä sattunut sopimusrikkomus.
- muiden seuraamusten riski; takuuehdoissa voidaan toimia niin, että suoritusvelvollinen sitoutuu virhetilanteissa takuukorjaukseen, mutta se on samalla myös suoritusvelvollisen oikeus. Mikäli HAMK Oy sivuuttaisi tämän oikeuden, menettäisi se oikeutensa muihin seuraamuksiin kuten esimerkiksi sopimussakkoon. (Hemmo & Hoppu 2015)
- sitovuusriski; tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa (OikTL 228/1929 1:1 §).
- tulkintariski; sopimuksen tulkinta on ennen muuta sopimusosapuolten alkuperäisen tahdon ja tarkoituksen selvittämistä sopimuksentekohetkellä. Kurkela (2003, 207–214) muistuttaa tietämisen merkityksestä; mitä osapuoli tiesi ja ei voinut olla tietämättä sopijapuolen tarkoituksesta. Edelleen tosiasiallinen käytäntö määrittää sopimuksen tulkintaa siitä huolimatta, jos sopimuksessa on sovittu jotakin muuta. Epäselvissä tilanteissa tulkinta tehdään sopimuksen laattijan vahingoksi.
- neuvotteluvastuuriski; pahimmillaan neuvottelut eivät johda sopimukseen, vaan kaikki prosessiin käytetty aika ja työ valuvat hukkaan tai jompikumpi osapuoli ei olekaan avoin tiedossaan olevista tärkeistä neuvotteluriskiin kuuluvista asioista. Oikeustieteessä puhutaan myös sopimuksentekotuottamuksesta. Korvausvastuu voi syntyä, jos osapuoli antaa neuvottelukumppanille liian optimisten käsityksen sopimukseen pääsemisen todennäköisyydestä. (Nystén-Haarala 2014, 242; Koivu & Leskinen 2014, 345–346; Hemmo & Hoppu 2015)
- olosuhteiden muutosriski; erityisesti pitkäkestoisissa sopimuksissa on syytä sopia siitä, miten sopimusta voidaan tarkistaa, kun olosuhteet muuttuvat (Hemmo & Hoppu 2015). Erityisen merkittävä muutos voi johtaa velvoitteesta vapautumiseen muutoinkin. Lähtökohtaisesti osapuolet kantavat itse vastuun sitoumuksistaan. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että todellinen sitoumus oli

olennaisesti suurempi sekä kustannuksiltaan että laajuudeltaan, eikä sellaisesta todettu sovitun ja osapuoli vapautettiin velvoitteestaan. (KKO:2012:1.)

- suorituskustannusriski; kustannusten nousu sopimuskaudella on hyvin tyypillistä, mutta mikäli ne nousevat merkittävästi, olisi periaatteessa ”liikavaikuteen” vetoaminen mahdollista ja sitä kautta suoritusvelvoite ei olisi voimassa. Kauppalaissa sanotut ”kohtuuttomat uhraukset verrattuna ostajan suorituksesta saamaan etuun” ovat kuitenkin harvinaisia. (KL 355/1987 5.23.1 §; Hemmo & Hoppu 2015.)
- sopimuskumppanin luotettavuuteen tai maksukykyyn liittyvä riski on toki kohtuullisesti vältettävissä huolellisella perehtymisellä. Vähintäänkin kaupparekisterin ja verovelkatodistusten avulla pääsee jo alkuun, myös ulosottorekisterin voi tarvittaessa hankkia. Vilpittömän mielen periaatteen katsotaan ulottuvan omasta osaamisestaan ja taloudellisesta tilanteestaan antamaan tietoon. Myös oikeustoimilain säännös velvoittaa toimimaan arvokkaasti (OikTI 228/1929 3:33 §). Se tosin tuskin lohduttaa, parempi on ottaa etukäteen selvää.
- hankintayksiköllä on lisäksi riski joutua valinnastaan markkinatuomioistui-  
meen

Pohdinta välittömien ja välillisten vahinkojen määrittämisestä on erityisen tärkeää siksi, että sopimusta rikkoneen osapuolen maksettavaksi määrättävä vahingonkorvauksen määrä muuttuu oleellisesti, jos sopimus edellyttää myös välillisten vahinkojen korvaamista. Useissa lähteissä mainitaan ongelma välillisten vahinkojen tulkinnanvaraisuudesta. Selvimpiä lienevät saamatta jäänyt tulo ja kolmatta kohtaan syntynyt vastuu. Esimerkiksi kauppalain tulkinnan mukaan välillinen vahinko on saamatta jäänyt voitto ja muun kuin myydyn omaisuuden vahingoittuminen siltä osin, kuin se on sopimusosapuolen aiheuttama. Välitön vahinko on kyseessä kaikissa muissa paitsi edellä luetelluissa tilanteissa. (Hemmo & Hoppu 2015; Haapio 2014, 53, 113; KL 355/1987 13:67 §.)

Jos halutaan käyttää myös kauppalaissa sovellettua täyden korvauksen periaatetta, tulee sopimusosapuoli asettaa samaan asemaan, jossa se olisi, jos sopimus olisi täytetty oikein. Kun kyseessä on palvelu, on syytä rajata vahingonkorvausvastuu esimerkiksi kiinteään euromäärään tai prosentuaaliseen osuuteen sopimuksen arvosta. Jos sopimuksessa vahingonkorvausvastuu jää sopimusaukoksi, ollaan todella heikoilla jäillä,

nimittäin vahingonkorvauslakia ei sovelleta sopimussuhteessa (VahKorvL 412/1979 1:1 §). Jollei toimittajan vastuuta ole rajattu sopimuksessa, se on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan tilaajalleen vastuullaan olevasta sopimusrikkomuksesta; virheestä tai viivästyksestä aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. (Haapio 2014, 54.)

Kurkela (2003, 183–184) kirjoittaa kollusiivisistä eli esimerkiksi kartellinomaisista markkinoista, joilla vastuunrajoittaminen vähäiseksi näyttää muodostuneen lähes kauppataavaksi. Ostajan on usein hyväksyttävä tarjotut ehdot ja etsittävä muita keinoja rajoittaa vahinkoja sopimusrikkomuksissa. Tässä tapauksessa ostaja eli HAMK Oy on tarjousasiakirjoissaan ilmoittanut, että sopimukseen sovelletaan kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja vuodelta 2007.

### 5.3 Vakioehdot ja niihin tehdyt muutokset

Vakiosopimusehdoista käytetään myös nimitystä yleiset sopimusehdot. Ne ovat eri elinkeinoalojen laatimia ehtoja, joilla kyseisen alan toimijat solmivat sopimuksia. Monet elinkeinoalat toimivat lähes yksinomaan vakioehtojen varassa. Vakioehdot voidaan jakaa yksipuolisesti laadittuihin ja osapuolten tai heidän edustajiensa yhdessä laatimiin (agreed documents). Vakioehtoja käyttämällä osapuolet säästävät runsaasti aikaa ja rahaa sopimusprosessissa, mutta toisaalta asiakkaan kannalta käytännössä vakioehdoista ei juuri neuvotella, vaikka periaatteessa tähän sopimusoikeudellinen mahdollisuus olisikin. (Hemmo 2006.)

Työ- ja elinkeinoministeriö on vahvistanut julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot. Valtion hankinnoista annetun asetuksen (1416/1993) perusteella sopimusehtoja voidaan käyttää tavara- ja palveluhankinnoissa, mikäli ei erikseen kirjallisesti toisin sovi.

Nykyinen sopimuskausi on voimassa toukokuun 2016 loppuun asti. Nykyisellä ja uudella sopimuskaudella noudatetaan kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja, versio 2007 (myöh.KP YSE 2007). Niitä sovelletaan yleisesti kiinteistönhoitoa, teknistä kiin-

teistönhoitoa, siivousta ja toimitilapalveluita koskevissa palvelusopimuksissa. Viimeisimmän uudistuksen jälkeen ehtoissa on muiden muassa rajattu korvausvastuuta 500.000 euroon vahinkotapahtumaa kohden. Välilliset vahingot puolestaan on rajattu henkilö- ja esinevahinkoihin liittyviin taloudellisiin vahinkoihin. Irtisanomisaikoihin on tullut myös muutoksia niin, että toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voi irtisanoa neljän kuukauden irtisanomisajalla (aikaisemmin kolme kuukautta) ja hinnantarkistuksen yhteydessä kolmen kuukauden irtisanomisajalla (aikaisemmin neljä kuukautta). (Suomen Kiinteistöliiton www-sivut 2008.)

KP YSE 2007 on luonteeltaan dispositiivinen. Sopimuksen kuvaus myötäilee Sorsan (2009, 131) ajatuksia ennakoivan lähestymistavan eduista. Vastuullisessa liiketoiminnassa oikeudellisten asioiden ennakointi on korostetussa asemassa. Lainsäädännöllisessä kontekstissa KP YSE 2007-sopimustekstissä mainitut pitkäjänteisyys, elinkaarihedullisuus ja ympäristön huomioiminen edellyttävät sopimusosapuolilta avoimuutta, luottamusta ja säännöllistä vuorovaikutusta.

Yhteiskunnallisen velvoitteiden hoitaminen on huomioitu sopimuksen neljännessä pykälässä, jossa sopimusosapuolet sitoutuvat tilaajavastuulain mukaiseen toimintaan. Laadunvarmistuksen osalta molemmat osapuolet tahollaan varmistavat toistensa edellytykset täyttää suoritusvelvoitteensa. Tämä on alleviivattu pykälien 6 ja 7 keskinäisessä myötävaikuttamisvelvollisuuksien osiossa. Sopimuskohteesta on annettava tarpeelliset sopimuskohteen asiakirjat ja tiedot. Mustialassa keskeisiä ovat esimerkiksi biolämpölaitoksen tekniset tiedot ja sen merkitys koko kampuksen turvallisuudelle ja olosuhteille.

Käytännön työn tasolla merkittävin ehto on pykälän maininta siitä, että toimeksisajalla on oikeus havaittuaan välitöntä korjausta vaativan vian tai puutteen tehdä tai teettää korjaus tilaajan lukuun heti, mikäli se suuremman vahingon välttämiseksi on tarpeellista, eikä tilaajan vastuuhenkilö ole välittömästi tavoitettavissa. Mustialassa on järjestetty ympärivuorokautinen päivystys, joka toimii niin, että kriittisissä kohteissa (lämpövoimala ja asuinrakennukset) tapahtuvat hälytykset tulevat aina pääsääntöisesti HAMK Oy:n kiinteistöhuollon keskus- ja paikallishallinnolle. Tapauksesta riippuen hälytyksen kuittaus tai vaadittava muu työsuorite johdetaan palveluntarjoajan suoritet-

tavaksi. Mikäli HAMK Oy:ssä esimerkiksi lomakautena olisi henkilöstövajaus sairaus- tai muiden poissaolojen takia, on varahenkilöjärjestelmä kuitenkin niin aukoton, ettei esitettyä tilannetta pitäisi päästä syntymään. Käytössä oleva varahenkilöjärjestelmä on osa sopimuskauden aikaista kehittämistä. Siihen päädyttiin kalliiksi käyneiden yö- ja sunnuntaihälytysten perusteella. Palveluntarjoaja oli niihin reagoinut kiireellisesti, ilman että ongelma varsinaisesti edellytti sitä.

### 5.3.1 Sopimuksen kohtuullistaminen

Yleisen sovittelusäännöksen (OikTL 228/1929 2:36 §) mukaan kohtuutonta ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta, jos sen soveltaminen johtaisi kohtuutomuuteen. Sitä arvioitaessa tulee tarkastella oikeustoimen koko sisältöä, osapuolten asemaa ja olosuhteita. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tuomioistuin joko muuttaa sopimuksen sisältöä sopivammaksi siinä laajuudessa, kuin katsoo tarpeelliseksi tai kohtuuton ehto jätetään huomioon ottamatta. (Carlsson & Ruotsalainen 2014, 33.) Komulainen (2010, 381) viittaa kuitenkin hallituksen esitykseen HE 247/1981, jonka mukaan kohtuullistamiseen ei voida vedota, jos sopimusosapuolten velvollisuuden järkkymiseen johtaneet tekijät seurauksineen olisivat sopimuksentekohetkellä ennakoitavissa.

Sovittelumahdollisuus mainitaan yhteiskunnallisesti merkittävimpänä epätasavertaisien sopimuskumppanien välisissä sopimuksissa. Kuitenkaan epätasavertaisuutta ei ole mahdollista täysin yksimielisesti edes määritellä – harvoin sopimuskumppanit ylipäättään ovat täysin tasavertaisia. (Carlsson & Ruotsalainen 2014, 33 – 34.)

Mielenkiintoinen pohdinta kohdistuu hinnan kohtuullistamiseen. Voidaanko vapaassa markkinataloudessa ylipäättään puuttua hinnoitteluun? HAMK Oy:n toiminta-alueella kiinteistönhuolto on kilpailtu niin, ettei kartelleista voida puhua. Aine (2013, 208–209) tuo esille hintasyrjinnän, jolla tarkoitetaan samanlaisten tapausten käsittelyä epäyhtenäisesti. Tässä suhteessa voisi olla ainakin teoriassa mahdollista, että HAMK Oy julkisena toimijana voisi tulla kohdelluksi tahona, jolla on ”varaa maksaa”. Kukaan ei kuitenkaan yksin lähde ylihinnottelemaan, koska hinta on toinen valintakriteereistä

ja vieläpä merkittäväällä 60 % osuudella. Vertailuasiakirja on julkinen niille, joita asia koskee (JulkHankL 348/2007 IV 10:73 §).

### 5.3.2 Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopimus voidaan päättää kahdella tavalla: irtisanomiseen ja purkamiseen. Näiden lisäksi määräaikainen sopimus päättyy sopimuksessa sovitun mukaan, elleivät osapuolet halua käyttää mahdollisuutta optiokauteen. HAMK Oy ei solmi kiinteistöhoitoon toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia. Aikaisemmin sopimukseen on kirjattu, että määräajan umpeutumisesta automaattisesti ja ilman eri ilmoitusta, seuraa sopimussuhteen loppuminen. Uudesta sopimuskaudesta on annettu tarjouskirjeessä selvä jakso, jota voidaan tilaajan viimeistään 1.12.2018 mennessä tekemällä päätöksellä jatkaa kahdella optiovuodella 31.5.2021 asti. (Salonen, henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2016.)

Sopimusehdoissa voidaan sopia myös määräaikaisen sopimuksen irtisanomisesta. Ehtona voidaan todeta molemminpuolinen oikeus irtisanoa sopimus haluamanaan ajankohtana vapaasti ilman perustetta. Toinen mahdollisuus on kirjata hyväksyttävät irtisanomisehdot hankintasopimukseen. Sopimusoikeudellisesti irtisanominen on vapaa-  
muotoinen toimenpide. Olisi kuitenkin suositeltavaa sopia vähintään irtisanomistavasta; kirjallinen ja tietyille taholle toimitettu dokumentti. Irtisanomisajan suhteen on suositus, että irtisanominen astuisi voimaan vasta irtisanomisajan kuluttua. Se alkaa kulu irtisanomisen toimeenpanosta eli irtisanomisilmoitus on huolehdittava sopijapuolelle. Mikäli irtisanomisperusteet on kirjattu sopimukseen, tulee irtisanomisilmoituksessa yksilöidä ne perusteet ja osoittaa niiden olemassaolo. (Pekkala & Pohjonen 2015, 897.)

Sopimuksen purkamisesta todettakoon, että osapuolet eivät ole tehneet muutoksia KP YSE 2007-ehtoihin, joissa todetaan purkamisoikeus siinä tapauksessa, että sopimusosapuoli kirjallisesta huomautuksesta huolimatta olennaisesti laiminlyö suoritusvelvollisuutensa tai ei muuten noudata mitä on sovittu. Purettaessa sopimus sopimusrikkomuksen johdosta, on vahinkoa kärsineellä oikeus saada korvausta siltä sopijapuol-

lelta, joka on syyllistynyt sopimusrikkomukseen. Korvauksen määrä on yhden kuukauden sopimushintaa vastaava korvaus, jollei vahinkoa kärsinyt sopijapuoli osoita suurempaa vahinkoa tai sopimuksen rikkonut sopijapuoli osoita pienempää vahinkoa, kuitenkin ottaen huomioon mitä vahingonkorvauksesta on 18 §:ssä mainittu tai erikseen sovittu. (KP YSE 2007 14 §.)

### 5.3.3 Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Sopimuksen tulkinnalla tarkoitetaan osapuolten välisten oikeuksien ja velvoitteiden selvittämiseen, joista sopimuksen syntymisen jälkeen muodostuu epäselvyyttä. Annola (2016, 15) kirjoittaa sopimusvapauden mukaisesti velvoitteiden sisällön kuuluvan osapuolten määräysvallan piiriin. Tulkinnan avulla pyritään siksi selvittämään, mitä osapuolet ovat sopimuksella tarkoittaneet.

Yksi keskeinen periaate on sopia siitä, missä järjestyksessä osapuolten välisiä velvoitteita ja oikeuksia määrittäviä dokumentteja voidaan soveltaa. HAMK Oy on todennut tarjousasiakirjojen selvitysliitteellä, että sopimus on kaikkein keskeisin, sen jälkeen noudatetaan järjestyksessä: tarjouspyyntö liitteineen, KP YSE 2007 ja viimeisenä tarjous.

Sopimuksessa sovittavat asiaryhmät voidaan jaotella kolmeen kategoriaan:

- osapuolten suoritusten sisältö
- seuraukset siitä, jos suoritus ei tapahdu sovitulla tavalla
  - sopijapuolen laiminlyönnin seurauksena
  - muun syyn vuoksi
- muut ehdot; riidanratkaisu, teknisluonteiset ehdot ja vastaavat

Kurkela (2003, 56, 61) jatkaa, että sopimuksen laatijan tulee tuntea soveltuva materiaallinen oikeus. Tämä tarkoittaa sekä pakottavien että dispositiivisten normien tunnistamista. Oikeustoimilaki on Suomen sopimuslaki. Se tarjoaa kuitenkin hyvin vähän eväitä julkisesta hankinnasta tehtävään sopimukseen. Yleiset sopimusehdot, kuten HAMK Oy:n käyttämä KP YSE 2007 tai varta vasten julkisiin hankintoihin kehitetty

JYSE 2014 palvelut –sopimusehdot on syytä huomioida, jotta tahattomia sopimusaukoja ei synny liikaa.

Sopimuksesta syntyvät erimielisyydet on sovittu ratkaistavaksi Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa. HAMK Oy:ssä ei ole erikseen varauduttu hankintaprosessista johtuviin markkinaoikeushaasteisiin muutoin, kuin pyrkimällä mahdollisimman selkeään tarjoukseen ja yksiselitteisiin valintakriteereihin (Salonen, henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2016).

#### 5.3.4 KiinteistöRYL

Kiinteistöpalvelualalle on laadittu yleiset laatuvaatimukset yhteistyössä alan asiantuntijoiden, järjestöjen ja yritysten kanssa. Se luo alan palveluille standardit, joihin voidaan sopimuksilla viitata ja selkeyttää osapuolten toiminnan tasoa. Kiinteistönhoidosta todetaan muiden muassa kiinteistöhuoltokirjan ajan tasalla pitämisen, viranomaismääräysten mukaisten tarkistusten (esim. sähkö- ja paloturvallisuus) huomioimisen sekä tarkemmin esimerkiksi talvikunnossapidon osalta lumenaurauksen reunaehtoja tai kasvukauden aikana nurmikon ja muiden kasvien hoitoon liittyviä ohjeita ja hoitovaatimuksia. (KiinteistöRYL 2009.) Haastatteluissa viitattiin KiinteistöRYL-laatuvaatimukseen palveluntarjoajan puolella niin usein, että kokonaisuuden hahmottamiseksi ne on syytä mainita, vaikka ei olekaan tarkoituksenmukaista syventyä niihin tämän piennemähti.

#### 5.4 Sopimusaukot

Eteen tuleva tilanne, jota ei ole osattu tai haluttu ennakoida on sopimusaukko. Aarto ym. (2009, 133) muistuttaa sopimusoikeuden yleisistä opeista. Niiden mukaan osapuolilla on velvollisuus neuvotella oikeudenmukaisen ratkaisun löytämiseksi. Pohjonen (2014, 283, 306) huomaa myös riskin – sopimusaukko voi aikaansaada tilanteen, jossa toinen osapuoli huomaa asemansa huonontuneen suhteessa sopimuskumppaniin. Tilanteessa pienempi paha ehkä on suostua heikompiinkin ehtoihin. Sopimusaukko voi tuoda tullessaan muitakin taloudellisia vaikutuksia; esimerkiksi toimitusajat.



HAMK Oy:n ja nykyisen palveluntarjoajan sopimushallinnon sopimusaukot ovat liittyneet ennen muuta erikoisosaamisen puutteeseen, erilaisten töiden priorisointiin ja tiedonkulun ongelmiin.

#### 5.4.1 Biolämpölaitoksen operointiosaaminen

Suurin ja riskialttein ongelma on Mustialan biolämpölaitos. Se on mukana sopimusliitteellä ”ulkoaluetöiden palvelukuvaus”. Sen piiriin on kytketty yli 60.000 kuutiota rakennuskantaa, joten sen toiminta on turvattava vuorokauden ympäri. Sopimuksen mukaan systeemin toiminta on tarkastettava päivittäin sekä lämpölaitoksen häiriöttömän toiminnan, että valvomon tietokoneiden ja ohjelmistojen tarkistuksen osalta. Tarkastuksesta ja mahdollisesti muista tehdyistä toimenpiteistä; esimerkiksi hakemäärän tarkastuksesta ja siirrosta tankopurkaimelle, tulee täyttää päiväkirjaa. Mahdolliset viat on raportoitava, mutta jatkotoimet on ilmaistu lauseilla ”poikkeamista raportointi asiakkaalle” tai ”häilytyksiin reagointi”. Tämän voi tulkita niin, että helposti hoidettavanakin häiriön korjaaminen on lisätyötä. Se ei ole HAMK Oy:n etujen mukaista.

Yksi laadun keskeisistä ilmentymistä on toimenpiteiden standardisointi ja dokumentointi. Lämpölaitosta ohjataan tietokoneohjelmalla. Se vaatii luonnollisesti perehtymistä sekä ohjelmaan että varsinaiseen laitteeseen. Toimeksiantaja on kokenut, että laitoksen toiminnassa on ollut liikaa keskeytyksiä, jotka olisi voitu välttää. Päiväkirjamerkinnät ovat myös suurelta osin tekemättä, eikä ole olemassa mitään dokumentointia siitä, miten tietokoneohjelmiston virheilmoituksiin on reagoitu, tai minkälaisia säätöjä milloinkin on tehty. Palveluntarjoajalla on ohjelmaan pääkäyttöoikeudet. Haastatteluissa korostui myös useaan otteeseen lämpölaitoksen keskeytysten taloudelliset vaikutukset, jotka ovat jo päivässä huomattavat. Merkittävä osa laatua on osaaminen, jonka osalta toimeksiantaja ei ole tyytyväinen.

#### 5.4.2 Töiden priorisointi

Palvelukuvauksessa on yleisenä ohjeena, että ”palvelutuottaja vastaa kiinteistön ulkoalueen ympärivuotisesta hoidosta tehtäväluettelon mukaisesti”. Vastuunjakotaulukossa kohteet on lueteltu ja jaoteltu joko sopimukseen sisältyviksi, ei-sisältyviksi sekä

laskutuksen osalta kiinteään tai erillisveloituksen piiriin kuuluviksi. Tekstiosioista ei käy ilmi erityistä kiireellisyys- tai tärkeysjärjestystä erilaisten huolto- tai korjaustoimenpiteiden osalta.

Sopimustoiminnassa väärinkäsitykset tai virheelliset painotukset voivat johtaa suuriin taloudellisiin tappioihin. Sopimusosapuolelta ei kuitenkaan voida olettaa maalaisjärkeä tai muutoin omatoimista priorisointia, ellei kriittisiä kohteita ole selkeästi sopimuksen liitetiedoissa – lähinnä palvelukuvauksissa osoitettu. Sopimuksen kieli kuuluu erottamattomasti sopimiseen, lakiin ja oikeuteen, että sen käyttöön on kiinnitettävä yhtä paljon huomiota kuin kaupallisiin, teknisiin ja juridisiin seikkoihin. (Salmi-Tolonen 2014, 334–335.)

#### 5.4.3 HAMK Oy:n organisoituminen suhteessa palveluntarjoajaan

HAMK Oy:n ja palveluntarjoajan välistä yhteistyötä koordinoidaan useamman ihmisen toimesta. Siivouspalvelut menevät Mustialan paikallishallinnon kautta palveluntarjoajalle, mutta kiinteistöhuollossa HAMK Oy:ssä on kiinteistöpäällikkö, vahtimestari, tilanhoitaja ja turvallisuusvastaava, eikä päällekkäisyyksiltä tai toisaalta väliin jääneiltäkään ole välttytty.

Palveluntarjoajalla on kaksi kokopäiväistä kiinteistöhoitajaa kampuksella. Heidän lisäksi palveluesimies käy säännöllisesti ja vastaanottaa vikailmoitukset HAMK Oy:n KipiNet-järjestelmästä siltä osin, kuin ne päästetään eteenpäin. HAMK Oy:ssä KipiNet-järjestelmää valvotaan paikallis- ja keskushallinnon kautta ja näin pyritään seulomaan palveluntarjoajalta tilattavat toimet pääasiassa niihin, jotka joko sisältyvät kiinteään laskutukseen tai lisätöiden osalta kiireettömiin ja kiireellisiin. Viimeksi mainitut tilataan viipymättä, mutta kiireettömissä käytetään harkintaa senkin osalta, voidaanko työt tehdä omin voimin. KipiNet-järjestelmä on koko Mustialan henkilöstön käytettävissä selaimessa.

Keskushallinnon näkemys organisoitumisesta oli kovin erilainen verrattuna paikallishallinnon näkemykseen. Paikallishallinnossa osattiin jopa nimetä ihmiset, joiden työkuvaan palveluntarjoajan työn laadunvalvonta koettiin kuuluvan. Keskushallinnossa

sen sijaan peräänkuulutettiin jopa sellaisen yhdyshenkilön palkkaamista, joka olisi osa kiinteistöhoitoa, mutta samalla esimiesasemassa suhteessa palveluntarjoajan työntekijöihin. Palveluntarjoaja puolestaan koki, ettei kiinteistöhuollon kokonaisuudesta vastaa kukaan.

#### 5.4.4 Ulkoistettu matkailutoiminto

Oman haasteensa tuo HAMK Oy:n kanssa sopimuksen tehnyt matkailu- ja panimotoiminta. Kiinteistöhuollon palveluntarjoaja toimii osin matkailu- ja panimoyrittäjän hallinnoimissa tiloissa ja on luonnollistakin, että matkailu- ja panimoyrittäjä kommunikoi suoraan kiinteistöhuollon työntekijöiden kanssa. Sopimus on kuitenkin HAMK Oy:n ja kiinteistöhuollon välinen, eikä matkailu- ja panimoyrittäjällä näin ollen pitä olla minkäänlaista toimeksiantovaltuutusta. Sen sijaan HAMK Oy:llä on sopimusvelvoite, jonka mukaan matkailu- ja panimoyrittäjällä on oikeus harjoittaa liiketoimintaa kampusalueella. Sen operoimat tilat ovat osin samoja, kuin lukuvuoden aikana opetus- tai asuinkäytössä olevat. Kiinteistönhoidosta vastaava palveluntarjoaja on kokenut ajoittain haastavaksi tilanteen, jossa se kokee saavansa toimeksiantoja myös matkailu- ja panimoyrittäjältä.

#### 5.5 Sopimuksen tulkinta

Annola (2016, 15) kirjoittaa, että sopimuksen tulkintaa tarvitaan silloin, kun sopijaosapuolet eivät omaa samaa käsitystä siitä, mitä on sovittu tai siitä, mihin sovittu tosiasiallisesti velvoittaa. Sopimusvapauden mukaisesti velvoitteiden sisältö kuuluu osapuolten määräysvallan piiriin. Tulkinnan avulla pyritään selvittämään, mitä osapuolet ovat sopimuksella tarkoittaneet. Tulkinnan lopputuloksena vahvistetaan sopimuksen sisältö.

Aarto ym. (2009, 69–70) kuitenkin muistuttavat, ettei kirjallinen hankintasopimus estä sopimuksen muuttumista tai täydentymistä suullisten sopimusten perusteella. Siksi onkin järkevintä sopia, että myös muutokset ja täydennykset sopimuksen tehdään kirjallisesti. Näin vähennetään sopimuskauden aikaisia tulkinnanvaraisuuksia voimassaolevan sopimuksen sisällöstä. Kuitenkin on syytä huomioida, että pelkkä sopimustekstin

muuttaminen tai tekstilisäys ei välttämättä sido osapuolia. Selvintä on, jos todetaan muutosten olevan mahdollisia vain kummankin osapuolen allekirjoittamalla muutos-sopimuksella.

Haastattelujen perusteella tulkintaa on tarvittu useaan otteeseen, mutta tulkinta ei ole päätyntä kirjallisesti osaksi sopimusta. Tämä lienee erityisesti palveluntarjoajaa hämmentävä tilanne, siksi usein viittaus epäselvään töidenrajaukseen ilmeni. HAMK Oy:ssä paikallistason tärkein sopimusdokumentti ovat palvelukuvaukset, joihin muutokset tulee tehdä molemminpuolisilla hyväksymismerkinnöillä.

## 6 UUSI SOPIMUSHALLINTO

### 6.1 Biolämpölaitos

Uutta sopimusta valmisteleavassa tarjousasiakirjassa on liitteenä biolämpölaitoksen laite-toimittajan huolto-ohjeet. Tiedossa on, että kiinteistöhuoltoa jatkava sopimuskumppani vahvistaa rivejään uudella henkilöllä, jonka päätehtäviin biolämpölaitosta kaavaillaan. Hänenkin osaltaan on kuitenkin tehtävä perusteellinen perehdyttäminen. Huomioiden myös kesän aikana toteutettavaksi suunniteltu öljykattilan vaihto. Perehdyttäminen on tässä työssä kehitetyssä vastuunjakotaulukossa säilytetty Mustialan yhdyshenkilölle, joka laitoksen varmasti parhaiten myös hallitsee.

Biolämpölaitoksessa tehtävät toimet on dokumentoitava. Osasyys heikkoon toteutukseen on tietysti Mustialan reagoimattomuus ilmeiseen rikkeeseen. KiinteistöRYL 2009 mukaan kiinteistöhoitoon kuuluu huoltokirja, jota on pidettävä ajan tasalla suunnitellulla tavalla. Huoltokirja sisältää hoidon, huollon, kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet. Se on työväline koko laitoksen elinkaaren hallintaan ja auttaa saavuttamaan laitoksen tavoitteet. (KiinteistöRYL 2009, 31.)

Päätyvällä sopimuskaudella käytössä on ollut tavallinen kansio, kalenterinäkömä ja kynä. HAMK Oy:ssä on koettu, että laitteiston hallinnointi käyttöjärjestelmällä on ol-

lut haastavaa. Jos myös huoltokirja muunnetaan järjestelmässä toimivaksi, on tietokoneita pakko käyttää päivittäin. Pääsääntöisesti normaalitilanteessa säädöt tehdään yhdelle ruudulle nuoli- ja numeronäppäinten avulla. Laite reagoi normit ylittäviin säätöihin ja toisaalta ilman ymmärrystä säätöjen vaikutuksesta kokonaisprosessiin, ei mitään muutoksia pidäkään tehdä. Kun myös huoltokirja viedään järjestelmään, on helppo todentaa, kuka järjestelmässä on käynyt ja minkälaisia merkintöjä on tehty. Tällä hetkellä kiinteistöhuolto käyttää operoijasta riippumatta samaa käyttäjätunnusta.

Uudessa organisoitumisessa biolämpölaitos tulee muutoinkin tarkemmin hamkilaisvalvontaan, jolloin palveluntarjoajalle on vastinpari, joka vastaa biolämpölaitoksen kokonaisprosessista.

## 6.2 Sopimuskauden aikaisista muutoksista neuvottelemine

Uudelle sopimuskaudelle lähdetään edelleen kiinteään hinnoitteluun perustuvalla perussopimuksella, jossa on osin samoja puutteita, kuin vanhassakin sopimuksessa. Toimeksiantajan tarkoittamia alueita tai muita huoltokohteita (esim. navetan generaattori) ei ole mainittu ollenkaan. Oman lisänsä tuo myös se, että aiemmin samasta kiinteistöhoitoyhtiöstä ostettu siivous ostetaankin nyt toiselta yhtiöltä. Ihmisetkin siis todennäköisimmin muuttuvat. Koko yhteisön etua palvelee, että uudet siivoojat perehdytetään huolellisesti sekä hamkilaisiin, mutta myös jatkavaan kiinteistöhuollon henkilöstöön. JYSE 2014 –ehdoissa on kohdassa 23 mainittu palveluntuottajan velvollisuus avustaa tilaajaa sopimusvelvoitteiden siirtyessä uudelle palveluntuottajalle. Tästä on oikeus laskuttaa toimeksiantajaa. Tämän pykälän kaltainen ehto on syytä jatkossa ottaa käyttöön, erityisesti mikäli tässä työssä esitetty uudelleenorganisointumien ei toteudu esitellysti.

Muutosten osalta on selvää, että sopimusmuutokset tehdään kirjallisesti. Sellaisiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt muutokset. Oleellista on, että sopimushallinnossa on aina kaikki ajantasainen tieto, joten HAMK Oy:ssä käytössä oleva sopimushallintajärjestelmä Haahtela täytyy päivittää. Järjestelmään on rajattu pääsy Mustialan paikallishallinnolla, eikä käyttöoikeus yllä sopimukseen. Haahtela RES on

kiinteistöjen huoltotoimen toiminnanohjausjärjestelmä, joka sisältää budjetoinnin, taloudenohjauksen, kiinteistötiedon hallinnan, sekä jo mainitun huoltotoimen toiminnanohjausjärjestelmän. Se kulkee Mustialassa nimellä KipiRES.

Karjamaja-rakennuksen poistuminen kokonaan käytöstä – sovittiin suullisesti niin, että siitä säästyvä työpanos sijoitetaan tarpeelliseksi koettuihin lisätöihin, kuten lattiavaivaukseen. Hintaan ei siis kajottu, eikä sopimukseen tehty vastaavia työkohdemuutoksia. Työntekijät on luonnollisesti ohjeistettu palveluntarjoajan toimesta. Sopimusten ajantasaistaminen on myös organisatorinen muutos, joka pitää määrätä jollekulle tehtäväksi. Organisaatiokulttuuria ei muuteta ilman direktiovaltaa ja sen käyttämistä.

### 6.3 Organisoituminen Mustialassa

Mustialan kiinteistö tarvitsee paikallisvastaavan. Nykyinen IT- ja turvallisuusvastaava on perehtynyt ja motivoitunut. Hän on jo nyt erilaisten talotekniikan laitteiden hälytyslistalla, vaikka se ei kuulu hänen varsinaisiin tehtäviinsä. Hänen toimenkuvaansa lisätään palvelukuvausten käytännön toteuttamisen valvominen. Hän on jatkossa HAMK-yhdyshenkilö palveluntarjoajan suuntaan ja valvoo palvelukuvausten noudattamista, sekä vastaanottaa kiinteistö koskevat vika- ja työpyyntöilmoitukset. Työaikaresurssina tämä merkitsee nykyisen vajaan 10 %:n kiinteistöhuollon osuuden kasvattamisen 20 %:iin. Hänen työtehtävistään puolestaan vähennetään sama osuus hanketyötä, joka keskitetään Visamäkeen. Tuo reilu 10 % lisäys on puolestaan vähennettävissä kiinteistöpäällikön viikoittaisista Mustialan käynneistä, jotka voidaan jatkossa määritellä tarvittaessa tapahtuviksi.

HAMK:n omat kiinteistöpuolen henkilöt vastaavat jatkossa IT- ja turvallisuusvastavalle. Heidän työnkuvansa muuttuu niin, ettei heidän enää jatkossa tarvitse huolehtia vika- ja työpyyntöilmoitusten vastaanottamisesta, vaan he voivat keskittyä hoitamaan ne työpyynnöt, jotka olisivat muutoin palveluntarjoajalta erillisveloituksella hoidettavia. Tällaisia töitä löytyy esimerkiksi vihertöissä, sorastuksen ja lumitöiden osalta. Esimerkiksi vihertöiden osalta lannoitteet ovat joka tapauksessa HAMK Oy:n hoidettavia, lumien poiskuljetuksen ohella. Lumitöiden osalta navetan ja konepihan välinen alue

jää HAMK Oy:n hoidettavaksi ja sisällytetään toisen asteen maatilatalouden perustutkintolaisten opetussuunnitelmaan.

#### 6.4 Vastuunjakotaulukko eli sopimusveloitteet käytäntöön

Sopimuksen liitteenä olevasta vastuunjakotaulukosta tehdään Mustialan sisäinen versio liitteen 6 mukaiseksi. Se pohjautuu tarjouspyyntöasiakirjan malliin ja jakaa eri töiden kontrollivastuun Mustialassa oman henkilöstön kesken. Se muistuttaa myös erillisveloituksena tehtävistä lisätöistä, joiden suhteen tulee käyttää harkintaa erityisesti kiireellisyysarvion suhteen.

Erityisesti taulukossa huomioidaan matkailuyrittäjä, jonka suhteen voidaan ajoittaa esimerkiksi nurmikoneleikkuu loppuviikkoon, jolloin se palvelee myös hänen toimintaansa. Lumitöiden suhteen on huomioitava sopimuksen ulkopuolelle jäävä konehallin ja navetan välinen alue, josta vastaa jatkossa HAMI opiskelijatyönä. Heille ei kuitenkaan voida säilyttää päivystysvastuuta, koska työ on tarkoitus tehdä projektiopintoina. Mikäli lumenaurastarve syntyy viikonloppuna, tulee tämä tilata erillistyönä kiinteistön palveluntarjoajalta, jotta navetalle on aina pääsy myös tankkiautolla.

Lumitöiden osalta huomiona, että tarjouspyyntöasiakirjassa hoitoluokassa on merkitty L2, kun se palveluntarjoajan viittaamissa alan yleisissä laatumääritelmässä on joko A1 tai A2. (KiinteistöRYL 2009, 120.) Mustialassa kirjallisen ohjeen mukaan lumityöt tehdään, kun lunta on satanut 4 cm. KiinteistöRYL tarjoaa ajoluiskien kohdalla määritelmäksi käyttötarkoituksenmukaisen kunnan. Muutoin A1-alueilla auraus aloitetaan 30 mm ja A2-alueilla 50mm lumimäärän ylittyessä myös viikonloppuisin. Käsilumitöiden ja liukkauden osalta työt tehdään aina tarpeen vaatiessa. Palveluntarjoaja aikoo suorittaa koneelliset lumityöt myös uudella sopimuskaudella alihankintana, mutta HAMK Oy:n tarjousasiakirjan mukaan samat vaatimukset ovat voimassa. Sallitut lumenkasauspaikat on merkittävä aluekarttaan.

Vastuunjakotaulukkoon on lisäksi lisätty navetan varageneraattorin koekäytöt. Navetan robotiikka lypsy- ja ruokinta-automaattien osalta ei saa keskeytyä yli puoleksi tun-

niksi missään olosuhteissa. Matkailuyrittäjän osalta tulee painottaa, ettei palveluntarjoajalla ole oikeutta ottaa Mustialan kiinteistö koskevia toimeksiantoja kolmansilta osapuolilta. Tämä kohta lisätään matkailuyrittäjän ja HAMK Oy:n väliseen sopimukseen, mikäli jatkosopimus tehdään vuodenvaihteesta lähtien. Matkailuyrittäjän ja HAMK Oy:n välinen sopimus ei kuitenkaan ole julkinen hankinta, vaan matkailuyrittäjä vuokraa tiloja HAMK Oy:ltä omaa liiketoimintaansa varten.

## 6.5 Viestintä sopimuskaudella

Ihmiset toimeenpanevat sopimuksen käytäntöön. Palveluntarjoajat (siivoustoimi ja kiinteistöhuollon toimi) saavat kutsut kuukausittaisiin henkilöstökokouksiin, joissa käsitellään koko kampusta koskevia asioita. Palveluntarjoajan vakituisesti kampuksella työskentelevät kiinteistöhoitajat otetaan mukaan työyhteisöön organisaatorajoista piittaamatta.

Aiemmalla palveluntoimittajalla oli tapana kokousta toimeksiantajan kanssa vähintään lukuvuoden alussa ja lopussa. Käytäntö otetaan uudelleen tavaksi ja mukaan kutsutaan molempien organisaatioiden palveluesimiehet ja Mustialan yhdys henkilöt kiinteistöhuollon ja siivouksen osalta. Tälle keväälle ei enää henkilöstökokouksia järjestetä, seuraava on syyskuussa 2016.

## 7 OPINNÄYTETTYÖN PROSESSI JA ITSEARVIO

Ylemmän ammattikorkeakoulun opinnäytetyö on työelämää kehittävä projekti, josta toimeksiantaja hyötyy konkreettisesti. Ykkösen tasolla vähemmän, kuin viitosen tasolla. Tekijän kannalta pitempiaikainen prosessi antaa tilaisuuden perehtyä aiheeseen ja puntaroida erilaisten kehittämisvaihtoehtojen kanssa. Julkishallinnossa kehittämis ehdotusten toimeenpano voi olla kankeaa – niin tässäkin tapauksessa. Toimeksiantaja halusi tietää, miksi kiinteistöhuollon sopimuskaudella on ollut niin paljon ongelmia ja miten ne ratkaistaan. Vastaukset löytyivät organisoitumisesta, sopimusvelvoitteiden osaamisesta ja valvonnan puutteista sekä vajavaisesta viestinnästä.



Sekä viestinnän, että valvonnan tehostaminen ovat kiinni itse kunkin, mutta erityisesti niiden ihmisten käsissä, jotka työkseen tekevät kiinteistöhuollon kanssa töitä. Siihen ei välttämättä tarvita mitään erityistä projektia tai kehittämistä. Tässä vaiheessa – valvonnan puutteen muodostuttua jo talon tavaksi tarvittaneen kuitenkin esimiesten puuttumista – sekä palveluntarjoajan että Mustialan organisaatiossa. Tiedossa on, että palveluntarjoajan työntekijät kokevat olevansa osa Mustialan väkeä ja työtehtäviäkin voidaan tehdä yli organisaatorajojen. Sopimushallinnon kannalta tilanne ei kuitenkaan ole reilu kumpakaan osapuolta kohtaan. Tehdystä työstä pitää saada asianmukainen, sopimuksella sovittu korvaus. Toisaalta tekemättömästä työstä ei kannata maksaa. Sopimus sitoo, mutta se vaatii ihmisten tekoja toimiakseen.

Mutta se uudelleenorganisointumisen ja töiden järjestäminen. HAMK Oy:ssä ei ole enää viranhaltijoita, joiden osalta virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen on helpompaa kuin työsuhteisen. Alan työehtosopimuksen mukaan työntekijän siirto toisiin tehtäviin on mahdollista vain työntekijän suostumuksella tai irtisanomisperusteella (AVAINTES 1: 6 §). Tämän tutkimuksen perusteella työntekijän suostumus on olemassa koskien muutosta paikallisvastaavan tai yhdyshenkilön tehtäviin. Vastuiden lisääntyessä työntekijän palkan määräytymisessä olisi huomioitava henkilökohtainen peruspalkka. Se ei voi säilyä nykyisellään vastuiden lisääntyessä. Vaikka työssä on esitetty organisaatiomuutoksesta koituvat säästöt, on jokseenkin epätodennäköistä, että toimeen ryhdyttäisiin näinä taloudellisina aikoina.

Prosessin lopussa uskaltaa olla myös itsekäs. Julkisen hankinnan prosessi on ollut mielenkiintoinen taival ja osaaminen on karttunut huimasti. Jälkikäteen arvioituna, olisi ollut sekä henkilökohtaisesti, että työnantajan kannalta tuloksellisempaa luoda aineistosta opetusmateriaalia maatalouskaupan moduuliin. Suomessa opetettaneen maataloutta jatkossakin opetusmaatilojen yhteydessä. Niihin tarvitaan koneita, laitteita ja palveluita, joita siis jatkossakin hankitaan julkisina hankintoina. Osaamista on oltava sekä ostaja- että myyjäpuolella – tähänkin asti osa Mustialasta valmistuneista agrologeista (AMK) on päätynyt töihin molemmille puolille. OPALA- tai jatkossa AVOP-kyselyn perusteella oikeudellista osaamista olisi haluttu agrologiopinnoissa enemmän ja tähän on vastattu jo nyt. Ensi syksyn maatalouskaupan moduulissa toteutetaan jul-

kinen hankinta, jossa työn tuotokset voidaan hyödyntää uudemman kerran. Oikeudellisen työn haasteet maistunevat myös jatkossa – viimeisten neljän vuoden aikana syntynyt opiskelukipinä kytee edelleen – vaikeuksienkin läpi.

## LÄHTEET

Aarto, M. Aho, T., Regelin, J. Uotila, J. & Vatanen, T. 2009. Hankintasopimus. Käytännön käsikirja. Edita.

Aine, A. 2016. Kilpailunrajoitusvahinko. Talentum Media Oy.

Aine, A. 2013. Kilpailuoikeudellinen pätemättömyys. Talentum Media Oy.

Ammattikorkeakoululaki 932/2014

Annola, V. 2016. Sopimustulkinta. Teoria, vaiheet, menettely. Talentum Media Oy.

Asetus valtion hankinnoista 1416/1993

Avainta työehtosopimus 2014-2017. Viitattu 11.5.2016. [http://www.jhl.fi/portal/fi/sopimukset/yksityisten\\_alojen\\_sopimukset/avainta\\_\\_ent.\\_pty\\_\\_tyoehtosopimus/](http://www.jhl.fi/portal/fi/sopimukset/yksityisten_alojen_sopimukset/avainta__ent._pty__tyoehtosopimus/)

Carlsson, M., Fogelholm, C., Herler, C., Krook, Å., Lindqvist, A., Merikalla-Teir, H., Syrjänen, J., Tuominen J. & von Weissenberg, U. 2014. Sopimusriskit. Helsinki: Sanoma Pro Oy

Eskola, J. & Vastamäki, J. 2015. Teemahaastattelu: Opit ja opetukset. Teoksessa Valli, R. & Aaltola J. (toim.). 2015. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1.- Metodien valinta ja aineostonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. Juva: PS-Kustannus Oy.

Eskola, S. & Ruohoniemi, E. 2011. Julkiset hankinnat. Talentum.

European Commission. 2016. EU Public Procurement reform: Less bureaucracy, higher efficiency. Viitattu 18.4.2016. <file:///C:/Users/malatalo/Downloads/EU%20Public%20Procurement%20reform%2018%20April%202016.pdf>

European Commission. 2016. Rules and Procedures. Viitattu 13.1.2016. [http://europa.eu/youreurope/business/public-tenders/rules-procedures/index\\_en.htm](http://europa.eu/youreurope/business/public-tenders/rules-procedures/index_en.htm)

Euroopan komission asetus 213/2008. EUVL 74/1

Euroopan komission verkkosivusto. n.d. Simap. Tietoa julkisista hankinnoista Euroopassa. Viitattu 5.3.2016. <http://simap.ted.europa.eu/>

Euroopan Parlamentin ja Euroopan Unionin direktiivi 2014/24/EU julkisista hankinnoista. EUVL L 94/65

European Union. 2016. TED. Viitattu 10.3.2016. <http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:63804-2016:TEXT:EN:HTML&src=0>

Haapio, H. & Järvinen, M. (toim.) 2014. Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Tallinna: Tietosanoma

HAMK Oy. 2016. Tarjouspyyntöasiakirjat. Viitattu 25.2.2016. Saatavana: <http://www.hamk.fi/tietoa-hamkista/avoimet-tarjouspyynnot/Sivut/default.aspx>

- Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum Media Oy
- Hallintolaki 6.6.2003/434
- Hallituksen esitys 50/2006 laeiksi julkisista hankinnoista
- Hallituksen esitys 30/1998 laiksi viranomaisen toiminnan julkisuudesta ja siihen liittyviksi laeiksi
- Hallituksen esitys 218/1994 kuluttajansuojalaiksi
- Hallituksen esitys 154/1992 laiksi julkisista hankinnoista
- Heikkinen, H.L.T. 2015. Toimintatutkimus: Kun käytäntö ja tutkimus kohtaavat. Teoksessa Valli, R. & Aaltola J. (toim.). 2015. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1.- Metodien valinta ja aineostonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. Juva: PS-Kustannus Oy.
- Hemmo, M. 2006. Vahingonkorvausoikeus. SanomaPro.
- Hemmo, M. & Hoppu, K. 2015. Sopimusoikeus. Talentum Media Oy
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2010. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Gaudeamus Helsinki University Press.
- Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. n.d. Viitattu 3.5.2016. <http://www.hankinnat.fi/fi/Sivut/default.aspx>
- Kalima, K., Häll, M. & Oksanen, A. 2007. Julkisyhteisöjen hankintatoimen oikeussäännöt. Jyväskylä: Suomalaiset oikeusjulkaisut SOJ Oy.
- Karinkanta, P. (toim.), Kontio, A., Krakau, T., Lahtinen, T. & With, S. 2012. Yrityksen hankintaopas. Julkiset hankinnat yrityksen näkökulmasta. Helsingin Kamari Oy
- Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös julkisten hankintojen yleisten sopimusehtojen vahvistamisesta 1417/1993
- Kauppalaki 27.3.1987/355
- KHO:2015:151
- KHO:2007:83
- Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007.
- KiinteistöRYL 2009. Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. Rakennustietosäätiö RTS & Rakennustieto Oy
- Kilpailulaki 12.8.2011/948
- KKO:2012:1

Koivu, S. & Leskinen, J. 2014. Sopimukset ja sitoumukset yrityksen strategian näkökulmasta. Teoksessa Haapio, H. & Järvinen, M. 2014. Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Tietosanoma.

Komulainen, M. 2010. Ulkoistaminen kunnissa. Acta-väitöskirja. Suomen Kuntaliitto.

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38

Kuoppamäki, P. 2012. Uusi kilpailuoikeus. Talentum Media Oy

Kurkela, M.S. 2003. Globalisoitunut sopimuskäytäntö. ja sopimusoikeudelliset periaatteet. EditaPublishing Oy

Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348

Laki lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä 14.6.2002/504

Laki sähköisestä huutokaupasta ja dynaamisesta hankintajärjestelmästä 17.6.2011/698

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621

Lehikoinen, R. & Töyrylä, I. 2013. Ulkoistamisen käsikirja. Helsinki: Talentum

MAO:108/16

MAO 907/15

MAO:370/14

MAO:455/13

MAO:159/13

MAO:403/12

MAO:333-335/11

Markkinaoikeus. 2016. Vuositilastot. Viitattu 15.4.2016. <http://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/markkinaoikeus/tilastojajakasittelyajat.html>

Marsela, J. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 24.2.2016

Mäkelä, P., Pitkänen, J. & Järvenpää, H. 2009. Kiinteistönhoidon ostaminen. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Mäkinen, K. 2010. Hankintojen oikeussuojauudistus. Edilex 2010/35

Norros, O. 2015. Vahingonkorvausvelan vanheneminen. Talentum Msyntymiseene-  
dia Oy.

Nystén-Haarala, S. 2014. Oletussääntöjen vaikutus sopimussuunnitteluun. Teoksessa  
Haapio, H. & Järvinen, M. (toim.) 2014. Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopi-  
musten hallinta käytännössä. Tietosanoma.

Oikeuskanslerin virasto OKV/1064/2012

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät: uuden-  
laista osaamista liiketoimintaan. Sanoma Pro.

Pekkala, E. & Pohjonen, M. 2015. Hankintojen kilpailuttaminen ja sopimusehdot.  
Tietosanoma Oy.

Rikoslaki 19.12.1889/39

Rantanen, M. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 4.3.2016.

Salmi-Tolonen, T. 2014. Sopimus ja kieli. Teoksessa Haapio, H. & Järvinen, M.  
(toim.) 2014. Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä.  
Tietosanoma

Salonen, T. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2016.

Siikavirta, K. 2015. Julkisten hankintojen perusteet. Edita.

Sopimus Euroopan Unionin toiminnasta (Konsolidoitu toisinto 2012) 12012E/TXT  
EYVL C 326 26.10.2012

Sorsa, K. 2009. Elinkeinoelämä tarvitsee ennakoivaa sopimusosaamista. Defensor  
Legis N.o 1/2009

Suomen Kiinteistöliitto. 2016. Kiinteistöpalvelualalle uudet sopimusehdot – KP YSE  
2007 julkistettu. Viitattu 28.4.2016. [http://www.kiinteistoliitto.fi/uuti-  
set/2008/15673.aspx](http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/2008/15673.aspx)

Suomen Kuntaliitto. 2015. EU-kynnysarvot nousevat vuoden alusta. Viitattu 9.2.16.  
<http://www.hankinnat.fi/fi/julkinen-hankinta/kynnysarvot/Sivut/default.aspx>

Suomen Kuntaliitto. 2012. Julkisten hankintojen arvo on noin 17 prosenttia Suomen  
bruttokansanatuotteesta. Viitattu 9.2.16. [http://www.hankinnat.fi/fi/julkinen-han-  
kinta/tilastot/muut-tilastot/julkisten-hankintojen-arvo/Sivut/default.aspx](http://www.hankinnat.fi/fi/julkinen-han-<br/>kinta/tilastot/muut-tilastot/julkisten-hankintojen-arvo/Sivut/default.aspx)

TEM 2016. Hankintalain kokonaisuudistus – siirtymävaiheen toimenpiteet ja järjes-  
telyt. Viitattu 4.3.2016. Saatavana: [https://www.tem.fi/kuluttajat\\_ ja\\_ markkinat/ julki-  
set\\_ hankinnat/ hankintalakiesitys\\_ eduskunnalle\\_ viimeistaan\\_ kesa-  
kuussa\\_ 2016.120082.news](https://www.tem.fi/kuluttajat_ ja_ markkinat/ julki-<br/>set_ hankinnat/ hankintalakiesitys_ eduskunnalle_ viimeistaan_ kesa-<br/>kuussa_ 2016.120082.news)

Tieva, A. 2007. Kiinteistöpalveluiden kumppanuussopimukset. Oikeus 2/2007. Oikeuspoliittinen yhdistys Demla ry.

Tilastokeskus. 2015. Bruttokansantuote supistui 03,1 prosenttia viime vuonna. Viitattu 24.2.2016. [http://www.stat.fi/til/vtp/2014/vtp\\_2014\\_2015-03-02\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/vtp/2014/vtp_2014_2015-03-02_tie_001_fi.html)

Tuomas, M. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 18.4.2016

Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412

Valtioneuvoston asetus julkisista hankinnoista 24.5.2007/614

Valtonen, M. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 3.3.2016

Viitanen, P. 2016. Henkilökohtainen tiedonanto 18.3.2016

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. Juva: PS-kustannus

Virtanen, P. 2008. Teoksessa Aalto-Setälä, I., Aine, A., Lehto, P., Parikka, J., Petäjäniemi-Björklund, A., Stenborg, M. & Virtanen, P. 2008. Kilpailulait ja laki julkisista hankinnoista. Tietosanoma Oy.

Yhteisöjen tuomioistuin C-513/99

Teemahaastattelun kysymysrunko / KESKUSHALLINTO

1. Onko Hamk Oy:llä toimitila- tai kiinteistöstrategia? Mitä se sisältää (omistamisen, käytön, palveluiden hankinnan ja rahoituksen pitkän aikavälin tavoitteet)? Miten se ohjaa käytännön toimia erityisesti Mustialan yksikössä?
2. Miten sopimushallinto ja sopiminen on liitetty tuohon strategiaan? Jos strategiaa ei ole, miten sopimushallinto on järjestetty? Miten pidetään huolta sopimusten ajantasaisuudesta?
3. Miten kiinteistöhuollon sopimusten sisältö määräytyy? Käytetäänkö vakioehtoja? Miten huomioidaan yksiköiden erityistarpeet?
4. Tehdäänkö sopimuskumppania varten tai sopimuskumppanin kanssa erityistä riskienhallintaa esimerkiksi erityisen kriittisistä kohteista? Mustialan lämpövoimala? Kampuksen asukkaat, opiskelijat, henkilökunta, yhteistyökumppanit, tavarantoimittajat, eläimet?
5. Mitä ongelmia nyt päättyvällä sopimuskaudella on ollut keskushallinnon näkökulmasta?
6. Miten kuvaillet HAMK Oy:n asiakirjahallintaa?



Teemahaastattelun kysymysrunko / PAIKALLISHALLINTO

1. Miten HAMKin toimitilastrategia ohjaa käytännön toimia Mustialan yksikössä?
2. Miten sopimushallinto ja sopiminen on liitetty tuohon strategiaan? Miten pidetään huolta sopimusten ajantasaisuudesta?
3. Kuinka hyvin paikallistasolla tunnetaan kiinteistöhuoltosopimusten sisältö?
4. Mitkä ovat nykyisen sopimuksen ongelmia?
5. Miten kuvailet HAMK Oy:n / Mustialan asiakirjahallintaa?

Teemahaastattelun kysymysrunko / Operatiivinen taso

1. Kuinka hyvin tunnet (tai luulet tuntevasi, jos et ole lukenut varsinaista peria) voimassaolevan sopimuksen? Miten se on Sinulle esitelty? Onko sopimuskauden aikana siihen tehdyt muutokset informoitu Sinulle?
2. Miten kiinteistöhuollon sopimus ohjaa työtäsi? Onko asioita, joissa sopimuksen ohjaus jää liian vähäiseksi tai vääräksi? Tehdäänkö asioita käytännössä toisin, kuin mitä sopimuksessa on?
3. Kuinka paljon Sinulla on tai pitäisi olla päätösvaltaa käytännön asioissa?
4. Miten toivoisit seuraavalla sopimuskaudella asioiden hoituvan?

Teemahaastattelun kysymysrunko / Palveluntarjoaja, työnjohto

1. Miten hyvin XXX Oy koee voimassaolevan sopimuksen HAMK Oy:n kanssa ohjaavan käytännön työtä Mustialan kampusalueella?
2. Miten XXX Oy:n työntekijät on perehdytetty HAMK Oy:n toimesta tehtäviin Mustialassa?
3. Mitkä asiat XXX Oy:n näkökulmasta ovat kuluvalle sopimuskaudella osoittautuneet haasteelliseksi? Onko joitakin sopimusaukkoja – ts. asioita, joita ei ole sovittu, mutta jotka ovat tulleet käytännössä eteen?
4. Antaako uudelle sopimuskaudelle nyt avoinna oleva tarjouspyyntö riittävät ja selkeät ohjeet siitä, mitä halutaan ja siitä, millä perusteilla sopimuskumppani valitaan?
5. Kuka on Mustialassa käytännön yhdyshenkilö kiinteistönhoidon osalta? Miten yhteydenpito käytännössä tapahtuu? Tulevatko työtävät mutkattomasti?
6. Muuta esiin tulevaa.

Teemahaastattelun kysymysrunko / KESKUSHALLINTO

1. Onko varauduttu ja miten, että joku palveluntarjoaja vie hankintapäätöksen markkinaoikeuteen?
2. Onko Mustialassa 24h päivystys niin, ettei palveluntarjoaja voi vedota KP YSE 2007 –vakioehtojen pykälään 7, jossa todetaan, että toimeksisaaneella on oikeus havaittuaan välitöntä korjausta vaativan vian tai puutteen tehdä tai teettää korjaus tilaajan lukuun heti, mikäli se suuremman vahingon välttämiseksi on tarpeellista, eikä tilaajan vastuuhenkilö ole välittömästi tavoitettavissa?
3. Onko nykyisellä sopimuskaudella ollut tilanteita, jossa jompikumpi osapuoli on voinut vedota ylivoimaiseen esteeseen sopimuksen velvoitteiden laiminlyönnin syynä?
4. Tarkoittaako KP YSE 2007 16 §, että sopimus on myös määräaikaisen kauden päättyessä päätettävä kirjallisesti? Onko tarkoitus käyttää hyväksi pykälän mahdollistamaa kiinteistön ja laitteiden kuntotarkistusta? Alkukatselmus aikanaan lienee pidetty ja tarkoitus pitää myös uudella sopimuskaudella?
5. Onko vahingonkorvausvastuusta sovittu muuta/toisin kuin KP YSE 2007:ssä?

# LIITE 6

## HAMK MUSTIALA SISÄINEN VASTUUNJAKOTAULUKKO KIINTEISTÖHUOLLON TEHTÄVIIN

vastuunhenkilöt:		A1 (kiinteistöpäällikkö Visamäki), A2 (yhdyshenkilö palveluntarjoajalle), A3 (Mustialan kiinteistöhuolto), A4 (Mustialan kunnossapito)				
Alue	Keskeinen palvelualueahtukriteeri	kiinteä veloitus	erilisveloitus	vastuu	tarkastustaajaus	HUOMI:
Vihertyöt	A2 = siisti yleisilme, nurmen pituus 4-12 cm	leikkaus, kanttaus, rikkekasvien poisto ja torjunta, ktkennät/haraukset	kastelu, lämmitys, vaurioiden korjaus	A3	väh. kerran viikossa ja aina tapahtumaviiikonloppuja ennen	
Puhetaanapito	viheralueet	P2 = siisti yleisilme, tilaa roska-astioissa, jätteasemat ja kulkuväylät siistit	puhtaanapito 7pv/vko, ulkoroskisten tyhjennykset, ulkotupakkastoioiden tyhjennykset, pihapäällysteiden pesut	A3	väh. kerran viikossa ja aina tapahtumaviiikonloppuja ennen	
			puhtaanapito ja roskakerrokset, kuortikkeiden poisto päällystealueilta, kevät- ja syysilvoukset ml. roskalavat kuljettuksineen ja jätemaksuineen	sora-alueiden kunnostus, paikkaus ja sorastus	A3	väh. kerran viikossa ja aina tapahtumaviiikonloppuja ennen. Kevät- ja syysilvoukset työn aikataulussa
Lumityöt	L2 = käsilumityöt aina tarvittaessa k1:7.30 mennessä, koneellinen 4 cm säteestä alkaen.	käsi- ja konelumityöt ml. viikonloput, lujakkaiden torjunta, sadevesikaivojen tarkistus ympäri vuoden, polanteiden poisto, hiekoituspepelin (3-8 mm) hankinta ja levitys, aurausemerkkien hankinta, asennus ja poisto tarvittaessa ja merkinnät huotokirjaan	lumien poiskuljetukset lumen kaatopaikoille	A3	arikaamuusin lumikaudella. Huotokirjan merkinnät 2 x kuussa	lumenkasauspaikojen merkintä aluekarttaan
Turvallisuus		ilkkivallan mahdollinen ehkäisy ja siitä ilmoittaminen, liikennekäyttävyymsien ohjaus ja valvonta		A2	päivittäinen tarkkailu	
Ulkovalaisimet			lamppujen vaihtotyöt	A3	päivittäinen tarkkailu ja vaihto tarvittaessa	
Liputus		liputus yleisinä ja virallisina liputuspäivinä sekä 2 x vuodessa (valmistuspäivät)		A3	tarkkailu oo. päivinä	

LIITE 6

Alue	Keskeinen palveluauktööri	Kiinteä veloitus	erilliselvelotus	vastuu	Tarkastustajaus	HUOMI
Rakennukset, kalusteet, yhteiset sekä tekniset tilat		kunnonseuranta ja epäkondisia raportointi		A2, A4	rakennukset jaetaan A2:n ja A4:n kesken. Et-kirjeelliset viat ja epäkondat kiinteistöpalveluun. Kirjeelliset hatit A1 tai A2 kautta, tilanteen mukaan	
Ilmanvaihto- kylmälaitteet ja LTO	tarkkailtava	yleinen toimintakunto, asetusten korjaaminen		A2	epäkodat kiinteistöpalveluun. Kiireelliset automaattisen hälytyjärjestelmän kautta A2 tai A1:soissa vahingossa (vesivahinko, tulipalo, Iso lähterikko)	Kiinteistö- palvelurajamer- kintöjen tärkeyttä korostettava palveluntarjo- ajalle
	vaihdettava	suodattimien vaihto < 150 Mpa	käyetyt tarvikkeet			
Lämmitys	tasainen lämmitys koko kampusalueella	toiminnan tarkkailu, kulutusseuranta, patterien ilmaus, käyttöveden lämpötilan saato, kausilämmitykseen siirtyminen	lämmitysverkoston tyhjennys	A3	jatkuva kulutusseuranta, poikkeamat erikseen myös kiinteistöpalveluun, samoin tehdyt toimenpiteet	kiinteistö- palvelurajamer- kintöjen tärkeyttä korostettava palveluntarjo- ajalle
Vesi- ja viemärijärjestelmä	moitteeton vesi- ja viemärijärjestelmien toiminta	toiminnan tarkkailu, kulutusseuranta (vesimittarit, tarvikkeiden huolto) ja vaihto, tulosten avaus käsityövälinein, lietepestein puhdistus, sallaajien silmämääräinen tarkistus	käyetyt tarvikkeet (suuttimet, korjaussarjat jne.) sekottajien asennukset, pohjaviemärien avaus, imuauto	A3	jatkuva kulutusseuranta, poikkeamat erikseen myös kiinteistöpalveluun, samoin tehdyt toimenpiteet	kiinteistö- palvelurajamer- kintöjen tärkeyttä korostettava palveluntarjo- ajalle
Sähkö-, tuva- ja hälytys- järjestelmät	moitteeton ja turvallinen sähkönkulku koko kampusalueella	kulutuslukemien tarkkailu, toiminnan tarkkailu ja tarvittavat toimet (poistumistievalot, palovaroittimet, talotekniikan saato- ja valvontalaitteet)	sähkökalusteiden korjaus, käyetyt tarvikkeet	A2	jatkuva kulutusseuranta, poikkeamat erikseen myös kiinteistöpalveluun, samoin tehdyt toimenpiteet	valaisimet kuuluvat sopimukseen vain, jos < 2,5 m korkeudella
	navetan varageneraattorin toiminta	koekäyttö 4 x vuodessa		A3	merkkintä kiinteistöpalveluun	ei ole huomioitu sopimukseksi
Biolämpölaitos	hakkeenpoltton keskeytymätön poltto	toiminnan tarkastus tietokoneohjelmiston avulla, laitteiston, hakkeensyötön seuranta ja tarkistus laitteitoimittajan ohjeen mukaan	laittevalmistajan korjaukset	A 2	jatkuva kulutusseuranta, poikkeamat erikseen myös kiinteistöpalveluun, samoin tehdyt toimenpiteet. A1 ja A2 automaattihälytyksistä ilmoitukset puhelimilmsa 24/7.	perheydyttämisen uuden sopimukskauden alkkaessai
	säännölliset vuosihuollot	öljykattiloiden nuohous, tuhka-astian tyhjennys, agrikaatin huolto, vuosiraportointi, kaukolämpöverkoston välttämiseen lisäisy	laittevalmistajan huolto			