

## Asuntomessut Lempäälässä 2026 hankinta

Kunnanvaltuusto 08.06.2022 § 45

KHSAL 30.05.2022 § 141

Valmistelija elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen

Asuntomessujen järjestämistä on valmisteltu edelliseltä valtuustokaudelta lähtien. Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 28.10.2020 § 72

1. hakea Asuntomessuja Lempäälän Saikkaan vuodelle 2026
2. hyväksyä yhteistyösopimuksen Kiinteistö Oy Ideaparkin kanssa ja
3. valtuuttaa kunnanhallituksen neuvottelemaan asuntomessujen järjestämistä koskevan sopimuksen Suomen Asuntomessujen kanssa, joka myöhemmin tuodaan valtuuston hyväksymiskäsittelyyn
4. edellyttää kunnanhallitusta osallistamaan kuntalaisia, niin pian kun asia voidaan julkaista. Osallistaminen toteutetaan esimerkiksi yleisötilaisuuksia järjestämällä.

Osana Suomen Asuntomessujen toimintatapojen uudistamista käynnistettiin yhteinen esisuunnitteluvaihe, jonka aikana Lempäälän Saikassa järjestettävien Asuntomessujen tavoitteista ja sisällöstä käytiin keskustelua ja tehtiin taustatutkimusta. Tammikuussa 2022 hakemus Asuntomessujen järjestämiseksi Lempäälän Saikan alueella toimitettiin Suomen Asuntomessuille teemalla ”Ilmastoposiitiiviset asuntomessut elämysten keskellä”. Teeman tavoitteena on edistää kestävä kehityksen rakentamisen ja asumisen ratkaisuja sekä monipuolistaa asuntomessukokemusta uusilla monipuolisemmilla lippukokonaisuuksilla. Pääteeman lisäksi tavoitteena on löytää uusia tapoja tukea asuinalueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Olenaisena osana hakemusta Saikan Asuntomessuista puhutaan ”uuden ajan Asuntomessuina”, jonka tavoitteena on Asuntomessujen uudistaminen niiden hakemisen ja järjestämisen osalta. Osana Asuntomessujen hakemista, Lempäälän kunta tarjoaa Suomen Asuntomessuille osaamista ja kokemustaan Asuntomessujen hakemisprosessin ja järjestämiseen liittyvien käytäntöjen uudistamiseen. Uudistumisprosessin tuloksena Asuntomessuista sopiminen käynnistyy virallisesti ”varaussopimuksen” laatimisella, jonka jälkeen alkaa noin 6-8 kk kestävä ”messuhankesuunnittelu”. Tämän jälkeen osapuolet allekirjoittavat ”yhteistoimintasopimuksen”. Hakemisprosessin lisäksi samalla uudistetaan Asuntomessujen hankeorganisaatiota ja johtamismallia.

### **Varaussopimus ja messuhankesuunnittelu**

Varaussopimuksessa Lempäälän kunta ja Suomen Asuntomessut sopivat aloittavansa yhteistyössä asuntomessuhankkeen tarkemman messuhankesuunnittelun. Varaussopimus tähtää siihen, että Asuntomessuihin liittyvästä keskinäisestä yhteistyöstä, kustannuksista, vastuista ja velvollisuuksista sovitaan tarkemmin

yhteistoimintasopimuksella. Varaussopimus raukeaa, mikäli yhteistoimintasopimusta ei ole allekirjoitettu 28.02.2023 mennessä.

Osana varaussopimusta, Suomen Asuntomessut laskuttaa Lempäälän kuntaa kiinteällä 59.000 euron summalla. Laskutettava summa sisältää Suomen Asuntomessujen messuhankesuunnittelun varaussopimuksen aikana. Summa muodostuu Suomen Asuntomessujen oman henkilöstön käytöstä, erilaisista selvityksistä ja muusta vastaavasta (tarkempi erittely liitteenä, joka toimitetaan kunnanhallitukselle kokouspäivänä). Messuhankesuunnitteluvaihe on osa Asuntomessujen hakemisprosessin uudistamista, jossa Suomen Asuntomessuilla on merkittävästi aiempaa suurempi rooli ja vastuu.

### **Hankeorganisaatio ja johtamismalli**

Uudistuvassa hankeorganisaatiossa Suomen Asuntomessut vastaa messutapahtuman toteuttamisesta, johon he osoittavat omana resurssinaan vastaavan tapahtumatuottajan. Uudistuksen myötä Lempäälän kunnan resursseista osoitettava projektipäällikkö vastaa messuhankkeen yleisestä edistämisestä ja messualueen rakentumisesta.

Johtamismallissa messuhanketta ylin ohjaava taho on ”Asuntomessutoimikunta”, joka koostuu Lempäälän kunnan poliittisista edustajista, viranhaltijoista ja Suomen Asuntomessujen henkilöstöstä. Messuhanketta suunnitteleva ja toimeenpaneva taho on ”suunnitteluryhmä”, joka koostuu Lempäälän kunnan viranhaltijoista, Suomen Asuntomessujen henkilökunnasta ja muista erityisasiantuntijoista.

### **Yhteistyösopimus Ideaparkin kanssa**

Kunnanvaltuuston 28.10.2020 hyväksymään yhteistyösopimukseen Lempäälän kunnan ja Ideaparkin kanssa on tehty muutamia muutoksia ja tarkennuksia.

- Ideaparkin luovuttama oman henkilöstön viestintäosaaminen messuhankkeen käyttöön on muutettu yhteensä vähintään 300 tunniksi 1 pv / viikko sijaan.
- Sopimukseen on lisätty kohta, jonka mukaan Lempäälän kunta sitoutuu järjestämään pääosan Asuntomessujen asiakaspysäköintialueista Ideaparkin välittömästä läheisyydestä.
- Sopimukseen on lisätty kohta, jonka mukaan kunta ja Ideapark sopivat yhdessä kuinka yhteistyösopimuksesta viestitään julkisesti ennen yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamista.
- Yhteistyösopimus raukeaa ellei yhteistoimintasopimusta synny kunnan ja Suomen Asuntomessujen välille 28.02.2023 mennessä,

Asuntomessujen hakemista koskevaa kunnanvaltuuston päätöstä 28.10.2020 § 78 varten laadittua kustannusarviota on päivitetty hankkeen edetessä. Kunnanvaltuuston päätös perustui alustavaan arvioon asuntomessuhankkeen nettotuloksesta -2 455 000 euroa. Asuntomessuhankkeen uudistamisprosessin yhteydessä kustannusarvioon on tehty kustannuksia alentavia muutoksia. Merkittävimmät muutokset koskevat henkilöstö- ja markkinointikuluja sekä toimintakustannuksia, joissa arvioidaan olevan suurimmat säästövaikutukset uudistuksien myötä.

Varaussopimuksen aikainen alustava kustannusarvio on esityslistan liitteenä.

Alustavan kustannusarvion mukainen nettotulos on -1 340 000 euroa. Kustannusarvio laaditaan tarkemmaksi messusuunnitteluajana yhteistyössä Suomen Asuntomessujen kanssa.

### **Aikataulu**

Messuhanke suunnittelu alkaa varaussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhteistoimintasopimus on määrä allekirjoittaa 28.02.2023 mennessä. Pääpaino messuhankkeen suunnittelussa kohdistuu vuosille 2023-2024 ja rakentamisen osalta vuosille 2025-2026. Tonttien luovuttamisen valmistelu aloitetaan syksyllä 2022 ja myynti ajoittuu vuodelle 2024.

Asuntomessuhankkeen toteutuminen edellyttää varaussopimuksen mukaisten tonttimäärien muodostamisen asemakaavan muutoksilla, joiden laatiminen on käynnistettävä välittömästi varaussopimuksen hyväksymisen jälkeen.

Lisätietoja: elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen, sähköposti pekka.seppanen@lempaala.fi, puh. 044 486 3614

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Lempäälän kunnan ja Suomen Asuntomessujen välillä sovittavan varaussopimuksen Asuntomessujen järjestämisestä Saikan alueella vuonna 2026
2. hyväksyä yhteistyösopimuksen Lempäälän kunnan ja Ideaparkin välillä ja valtuuttaa elinvoimajaoston hyväksymään mahdollisia muutoksia sopimukseen
3. valtuuttaa Lempäälän kunnan elinvoimajaoston ohjaamaan Suomen Asuntomessujen kanssa yhteistyössä tehtävää messuhankesuunnittelua sekä hyväksymään Suomen Asuntomessujen kanssa tehtävän yhteistoimintasopimuksen.

Käsittely

Keskustelun jälkeen kunnanjohtaja Heidi Rämö teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Lempäälän kunnan ja Suomen Asuntomessujen välillä sovittavan varaussopimuksen Asuntomessujen järjestämisestä Saikan alueella vuonna 2026
2. hyväksyä yhteistyösopimuksen Lempäälän kunnan ja Ideaparkin välillä ja valtuuttaa elinvoimajaoston hyväksymään mahdollisia muutoksia sopimukseen
3. valtuuttaa Lempäälän kunnan elinvoimajaoston ohjaamaan Suomen Asuntomessujen kanssa yhteistyössä tehtävää messuhankesuunnittelua
4. valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään Suomen Asuntomessujen kanssa tehtävän yhteistoimintasopimuksen, joka tuodaan kunnanvaltuustolle tiedoksi

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan klo 17.18 - 18.27.

Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan klo 17.18 - 18.27 ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston 1. varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult poistui kokouksesta pykälän keskustelun kuluessa klo 18.13.

Kunnanvaltuusto 08.06.2022 § 45

Lisätietoja: elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen, sähköposti pekka.seppanen@lempaala.fi, puh. 044 486 3614

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Lempäälän kunnan ja Suomen Asuntomessujen välillä sovittavan varaussopimuksen Asuntomessujen järjestämisestä Saikan alueella vuonna 2026
2. hyväksyä yhteistyösopimuksen Lempäälän kunnan ja Ideaparkin välillä ja valtuuttaa elinvoimajaoston hyväksymään mahdollisia muutoksia sopimukseen
3. valtuuttaa Lempäälän kunnan elinvoimajaoston ohjaamaan Suomen Asuntomessujen kanssa yhteistyössä tehtävää messuhankesuunnittelua
4. valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään Suomen Asuntomessujen kanssa tehtävän yhteistoimintasopimuksen, joka tuodaan kunnanvaltuustolle tiedoksi

Päätös

Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa ja elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen olivat asiantuntijoina läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Ote

Yhdyskuntajohtaja, elinvoimakaavoittaja (jatkotoimitus)

Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa ja elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen olivat asiantuntijoina läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksyi 08.06.2022 § 45 Lempäälän kunnan ja Suomen Asuntomessujen välisen varaussopimuksen ja valtuutti kunnanhallituksen hyväksymään Suomen Asuntomessujen kanssa tehtävän yhteistoimintasopimuksen.

Yhteistoimintasopimuksella Lempäälän kunta ja Suomen Asuntomessut sopivat Messuhankkeesta ja Messutapahtumasta sekä suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvästä yhteistyöstä, velvollisuuksista, oikeuksista ja kustannuksista. Yhteistoimintasopimus katsotaan hankintalain mukaiseksi hankinnaksi.

Yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laaditaan erillinen toteuttamissopimus, jossa sovitaan Messuhankkeen ja Messutapahtuman aikaisten rakenteiden ja toimintojen suunnitteluun, toteuttamiseen liittyvästä yhteistyöstä ja velvollisuuksista.

Osana Yhteistoimintasopimusta Lempäälän kunta hankkii Suomen Asuntomessuilta Asuntomessujen järjestämiseen liittyvää erikoisosaamista suorahankintana.

#### Hankintapäätöksen perustelut:

Lempäälän kunta hankkii Suomen Asuntomessuilta messutapahtuman järjestämiseen liittyvän palvelukokonaisuuden. Hankintaan kuuluu Suomen Asuntomessujen messuhanketta varten tarjoama tietotaito, tapahtumaan sidotut henkilöresurssit ja Suomen Asuntomessujen vastuulla oleva messutapahtuman palvelukokonaisuus. Suomen Asuntomessut laskuttaa kuntaa tuottamastaan palvelusta.

Vakiintuneesti EU-tuomioistuimen oikeuskäytännössä on katsottu, että kyseessä on käyttöoikeussopimus, kun hankinnasta maksettava vastike perustuu siihen, että palvelun suorittajalle annetaan oikeus hyödyntää itse tarjoamia palveluja. Lisäksi edellytetään, että toiminnallinen riski siirtyy hankintayksiköltä sopimuskumppanille.

Edellä mainittuja käyttöoikeussopimuksen tunnusmerkkejä tulkiten voidaan sanoa, että nyt käsiteltävänä oleva sopimus on laissa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (hankintalaki, 1397/2016) tarkoitettu käyttöoikeussopimus. Yhteistoimintasopimuksella Suomen Asuntomessut saa oikeuden järjestää messutapahtuman konseptinsa mukaisesti ja myös toiminnallinen riski siirtyy Suomen Asuntomessuille. Tiedossa ei ole, että markkinoilla olisi muita vastaavaa palvelua tarjoavia toimijoita.

Käyttöoikeussopimuksia koskevassa hankintalain 119 §:ssä säädetään:

”Hankintayksikkö voi tehdä suorahankinnan, jos

--

*2) teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta;”*

Tietyt kyseessä olevaan messutapahtumaan kuuluvat suoritteet on mahdollista tehdä ainoastaan, jos hankinnan toteuttajalla on käytettävissään Suomen Asuntomessujen omistamat tavaramerkit. Näin ollen muodostuu tilanne, että yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain Suomen Asuntomessut voi toteuttaa tavaramerkin mukaiset "Asuntomessut" eikä vaihtoehtoisia tai järkeviä ratkaisuja markkinoilla ole. Toisekseen messuhanke perustuu liikesalaisuudeksi katsottaviin tietokokonaisuuksiin, jotka niin ikään voidaan tulkita hankintalaissa tarkoitetuksi tekniseksi syyksi.

Myös oikeuskäytännössä on katsottu, että hankintayksikön laajaan harkintavaltaan kuuluu se, että hankintayksikkö voi edellyttää tietyn tavaramerkin käyttämistä.

Voidaan perustellusti katsoa, että Asuntomessuja koskevassa hankinnassa hankintalain 119 §:n 2-kohdan mukaisesta teknisestä ja yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä Suomen Asuntomessut on ainoa toimija, joka voi toteuttaa Asuntomessut-tapahtuman, minkä vuoksi suoramääräyksen edellytykset kunnan arvion mukaan täyttyvät.

Päätöksen liitteenä on Yhteistoimintasopimus, joka on osittain salassa pidettävä.

Toimivalta: Lempäälän kunnanvaltuuston päätös 08.06.2022 § 45.

Lisätietoja Asuntomessujen projektipäällikkö Pekka Seppänen sähköposti pekka.seppanen@lempaala.fi, puh. 044 486 3614

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kunnanhallitus päättää hankkia Osuuskunta Suomen Asuntomessuilta messutapahtuman kesälle 2026 ja hyväksyä yhteistoimintasopimuksen.</li><li>2. Kunnanhallitus päättää valtuuttaa elinvoimapäällikön allekirjoittamaan yhdessä kunnanjohtajan tai yhdyskuntajohtajan kanssa myöhemmät asuntomessujen toteuttamiseen liittyvät operatiiviset jatkosopimukset.</li></ol>
Käsittely	<p>Keskustelun kuluessa Kari Virtanen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Nettokustannukset ovat nousseet valtuuston 8.6.2022 tehdystä päätöksestä joten yhteistoimintasopimus on vietävä valtuuston käsiteltäväksi kasvaneen nettomäärärahan johdosta."</p> <p>Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava muutosehdotus, mutta se raukeaa kannattamattomana. Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotus on tullut kunnanhallituksen päätökseksi.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.07.</p>
Otteet	Osuuskunta Suomen Asuntomessut, Seppänen, elinvoimapäällikkö, yhdyskuntajohtaja
Tiedoksi	Kunnanvaltuusto, elinvoimajaosto