

22.05.2017

Kaupunginhallitus

151 §

8.5.2017

§ 64

Asianro 4487/02.08.00.01/2016

**Kuopion kaupungin keskustan uima- ja jäähallipalvelujen järjestäminen****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 8.5.2017 151 §

**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen**  
**Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kuopion kaupungin Niiralassa sijaitsevien uimahallin ja jäähallin käyttöaste on erittäin korkea, erityisesti sesonkiaikoina. Uimahalli ei vastaa nykyajan tarpeita. Käyttäjämäärien kasvu ja vesiliikuntamuotojen laajentuminen ja monipuolistuminen on lisännyt allaskapasiteetin kuormaa. Vuonna 1969 käyttöön otettu uimahalli on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Kuopion uimahallista on laadittu hankesuunnitelma vuonna 2010, joka on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 19.7.2010.

Hankesuunnitelmassa hankeryhmä esittää jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Hanke mahdollistaa uimahallin kävijäkapasiteetin nostamisen vähintään 350 000 henkilöön. Lisäksi mm. tilojen esteettömyys ja erityisryhmien toiveet ja tarpeet on huomioitu uudessa uimahallissa. Tässä hankemallissa uimahallipalveluihin ei tule kahden vuoden käyttökatkosta ja se vapauttaa myös nykyisen uimahallin rakennuspaikan kaavoitukselle. Niiralan jäähalli kaipaa korjauksia mm. taloteknisten järjestelmien osalta ja parannusta seurojen toimintaedellytyksiin. Uimahallin ja jäähallin sijoittelu vierekkäin mahdollistaa uudet energiatehokkaat ratkaisut.

Virkamiestyönä on valmisteltu esitys uimahalli- jäähallin palvelujen toimitilojen järjestämisestä yksityisomisteisella vuokramallilla. Hankeasia on käsitelty Hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen henkilöstön kanssa yhteistoimintatilaisuudessa 27.10.2014 ja Kasvun ja oppimisen ja Hyvinvoinnin edistämisen palvelualueiden laajennetussa johtoryhmässä 28.10.2014. Hankeluonnoksia on käyty läpi kaupungin sisäisesti mm. kaupungin asemakaavoituksen kanssa.

Kuopion Tilakeskus julkaisi 19.1.2016 hankintailmoituksen Kuopion kaupungin keskustan uima- ja jäähallipalvelujen järjestämisestä yksityisrahoitteisena vuokramallina. Hankintamenettelynä on neuvottelumenettely. Osallistumishakemukset tuli toimittaa 3.3.2016 klo 12.00 mennessä. Neuvotteluja käytiin kuuden kelpoisuusehdot täyttäneen tarjoajaehdokkaan kanssa.

Tarjoajaehdokkaiden kanssa käydyissä keskusteluissa tuli ilmi, että Kuopion kannalta edullisin rahoitusvaihtoehto on rahoittajan ja Kuopion kaupungin välinen leasing sopimus. Kaupunginhallituksen päätöksen 20.6.2016 § 32 mukaisesti uima- ja jäähallihankkeen valmistelua jatkettiin leasing- rahoitusvaihtoehdon mukaisesti. Tarjoajat toimittivat tarjouksensa yhteydessä myös valitsemansa rahoittajan tarjouksen hankkeen leasingrahoituksesta. Tarjoukset tuli jättää viimeistään 28.2.2017 klo 12.00. Määräaikaan mennessä

22.05.2017

saapui kaksi tarjousta. Tarjouksen jättivät Salpausselän Rakentajat Oy ja YIT Oyj. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 28.2.2017 klo 13.00 alkaen.

Tutustuttaessa tarjouksiin Kuopion Tilakeskuksessa havaittiin, että toisen tarjoajan, Salpausselän Rakentajat Oy:n tarjous oli tarjouspyynnön vastainen, koska

1) Tarjouspyynnön liitteessä 6 (Rahoituksen vaatimukset) on rahoitettavaksi kokonaismääräksi määritelty hankintahinta eli tarjoajan tarjouksen mukainen urakkahinta sekä eräitä muita kustannuseriä. Lisäksi on todettu, että rahoittaja vastaa hankintahinnan maksamisesta rakennushankkeiden palveluntuottajille. Myös tammikuussa 2016 julkaistussa hankintailmoituksessa on todettu, että hankkeessa tarjoaja hankkii investorin ja hankerahoituksen.

Salpausselän Rakentajien tarjouksen mukainen hankintahinta (urakkahinnat yhteenlaskettuna) on 51.790.000 euroa (alv 0 %). Salpausselän Rakentajien rahoitustarjouksessa on kuitenkin todettu, että rahoitusleasingsopimuksen mukainen limiitti on 50.000.000 euroa (alv 0 %) eli lähes 2 miljoonaa euroa tarjouksen hankintahintaa vähemmän. Tämä on vahvistettu selonottoneuvotteluissa esitettyihin kysymyksiin annetuissa vastauksissa. Näin ollen tarjottu rahoitus ei kata koko sitä summaa, jonka kattamista tarjouspyynnössä on edellytetty. Tarjous on rahoituksen määrän osalta tarjouspyynnön vastainen.

2) Salpausselän Rakentajien rahoitustarjouksessa on todettu oletuksena olevan, että kohde soveltuu Vihreän rahoituksen viitekehykseen. Lisäksi rahoitustarjouksessa on joitakin viitekehyksen soveltumisen edellytyksiä. Rahoitustarjouksessa ei kuitenkaan ole kuvattu, kuinka todennäköistä tai varmaa Vihreän rahoituksen viitekehyksen soveltuminen on tai mitä vaikutuksia viitekehyksen soveltumattomuudella olisi rahoituksen hinnalle.

Salpausselän Rakentajat on selonottoneuvotteluissa esitettyihin kysymyksiin annetuissa vastauksissa todennut, että rahoituksen marginaali on sama kuin tarjouksessa, vaikka hanketta ei hyväksyttäisi Vihreän rahoituksen hankkeeksi. Oikeuskäytännön perusteella voidaan kuitenkin katsoa tarjouksessa tehdyn Vihreän rahoituksen viitekehystä koskevan varauksen merkitsevän, että Salpausselän Rakentajat ei ole ilmoittanut tarjouksensa lopullista hintaa eikä lopullinen hinta ole ollut tarjouksen perusteella laskettavissa (esim. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 13.10.2015 T 2914 sekä markkinaoikeuden ratkaisu MAO:338/13, 31.10.2013). Tarjous on siten hinnan ilmoittamisen osalta tarjouspyynnön vastainen.

3) Rahoitustarjouksessa on todettu, että rahoittaja pidättää oikeuden muuttaa hyväksymättömän tarjouksen hinnoittelua (viitekorko ja/tai marginaali), mikäli Kuntarahoituksen pitkäaikaisen varainhankinnan kustannus nousee. Rahoitustarjouksessa on todettu myös, että rahoittaja pidättää oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua (viitekorko ja/tai marginaali) nostamattoman rahoituksen tai rahoituksen osan osalta, mikäli Kuntarahoituksen pitkäaikaisen varainhankinnan kustannus nousee. Edellä mainitut rahoitustarjouksessa esitetyt ehdot antavat rahoittajalle mahdollisuuden muuttaa marginaalia selvästi vapaammin kuin tarjouspyynnön liitteessä 6 on mahdollistettu.

Tarjousta on pidettävä myös näiden varaumien osalta tarjouspyynnön vastaisena (esim. markkinaoikeuden ratkaisu MAO:338/13, 31.10.2013). Salpausselän Rakentajat on selonottoneuvotteluissa esitettyihin kysymyksiin annetuissa

22.05.2017

vastauksissa tarjoutunut muuttamaan näitä rahoitustarjouksen ehtoja. Oikeuskäytännön perusteella tätä kuitenkin todennäköisesti pidettäisiin kiellettyinä tarjouksen parantamisen sallimisena (esim. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 12.6.2015 T 1618 sekä markkinaoikeuden ratkaisut MAO:221/07, 21.6.2007, ja MAO:19/14, 16.1.2014).

4) Edelleen Salpausselän rakentajien tarjous ei sisältänyt tarjouspyynnössä vaadittua määrää hyppytasoja, eikä se tältäkkään osin vastaa tarjouspyynnön ehtoja.

Salpausselän Rakentajien tarjousta ei voida pitää tarjoukseen sisällytettyjen epäselvien, osin ristiriitaisten ja yksipuolisesti pidätettyjen rahoitusehtojen vuoksi sekä hyppytasojen määrän vuoksi tarjouspyynnön mukaisena. Tämän vuoksi tehty tarjous tulee hylätä tarjouspyynnön vastaisena.

YIT Oyj:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen. Hankkeen lopullisen toteutustavan tarkoituksenmukaisuuden ja oman toteutuksen vaihtoehdon arvioimiseksi, hankkeesta on laadittu vertailulaskelma ja riskiarvio, joissa on verrattu Kuopion kaupungin oman hankkeen arvioituja kustannuksia ja riskejä leasingrahoitteiseen vuokramalliin. Vertailulaskelma ja riskiarvio ovat viiteaineistossa. Vertailulaskelmasta havaitaan, että hankkeen toteuttaminen leasingrahoitteisella vuokramallilla on kokonaiskustannuksiltaan että riskeiltään Kuopion kaupungin kannalta edullisempi ratkaisu.

Hankintailmoituksen mukaan tarjoajakonsortio hankkii investorin ja hanke-rahituksen. Kuopion kaupunki sitoutuu sovitun pituiseen vuokrajaksoon korvatakseen pitkällä vuokrasopimuskaudella kohteiden pääoma- ja ylläpito-kustannukset tarjoajakonsortion tarjouksen mukaisesti. Kaupunki tekee voitaneen tarjoajakonsortion ja rahoittajan kanssa kolmikantasopimuksen, min-  
kä lisäksi sopimuskokonaisuuteen sisältyy rahoittajan kanssa tehtävä leasing-  
rahoitus sopimus ja maanvuokrasopimus sekä tarjoajakonsortion kanssa tehtävät urakka- ja ylläpitosopimukset. Viiteaineistossa on kuva kolmikantasopimusrakenteesta.

Aikataulussa pysyminen edellyttää, että sopimusneuvottelut aloitetaan välittömästi. Neuvotteluissa ei enää muuteta sopimusehtoja, vaan tehdään pieniä täsmennyksiä ja tarkennuksia sekä muokataan ja kootaan yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto. Tämä sopimusvalmistelu tehdään virkamiestyönä.

Liiteaineistona jaetaan tarjouspyyntö ja tarjouspyynnön liitteet sopimusra-  
kenne ja rahoituksen vaatimukset sekä Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n laatima vertailulaskelma sekä riskiarvio (luottamuksellinen). Tarjous-  
asiakirjat ovat muilta osin, niiden laajuuden johdosta, etukäteen nähtävinä Ti-  
lakeskuksella osoitteessa Suokatu 42 B. Lisätietoja tarjousasiakirjoista antaa  
rakennuttaja Janne Pääkkönen. p. + 358 44 7185 552.

Tarjousasiakirjat eivät ole julkisia hankintapäätökseen asti. Hankintapäätök-  
sen antamisen jälkeen tarjousasiakirjat tulevat asianosaisjulkisiksi viran-  
omaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisia liike- ja ammat-  
tisalaisuuksia lukuun ottamatta. Tarjousasiakirjat ovat yleisöjulkisia sopi-  
muksen allekirjoittamisen jälkeen lukuun ottamatta liike- ja ammattisalai-  
suuksiksi katsottavia tietoja.

Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja rakennuttaja  
Janne Pääkkönen esittelevät asiaa kokouksessa.

22.05.2017

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| Vaikutusten arviointi | Vaikutusten ennakoarviointi on kaupunginhallituksen kokouspöytäkirjan 20.6.2016 § 32 liitteenä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |  |
| <b>Esitys</b>         | <p>Esitän kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- se hylkää keskustan uimahalli-jäähalli palvelujen järjestämishankkeen tarjoajan Salpausselän Rakentajat Oy:n tekemän tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena</li><li>- palveluntuottajaksi hankkeeseen valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut YIT Oyj</li><li>- että sopimusaineisto kootaan ja valmistellaan virkamiestyönä tarjouspyyntöaineiston ja tarjousaineiston mukaisin ehdoin ja tuodaan kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ennen sopijapuolten allekirjoitusta</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |  |
| Liitteet              | 4487/2016 Tarjouspyyntö<br>4487/2016 Erkki Virtanen / Uimahalli -eriävä mielipide                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |  |
| Viiteaineisto         | 4487/2016 Liite 1 Sopimusrakenne<br>4487/2016 Liite 6 Rahoituksen vaatimukset<br>4487/2016 Vertailulaskelma ja riskiarvio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |  |
|                       | Valmistelija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |  |
|                       | Veli-Matti Paananen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | puh. +358 44 718 5621 |  |
|                       | Janne Pääkkönen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | puh. +358 44 718 5552 |  |
|                       | etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |  |
| <b>Päätösehdotus</b>  | <p>Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |  |
| <b>Päätös</b>         | <p>Merkittiin, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen, rakennuttaja Janne Pääkkönen, lakimies Mika Mäkäraainen ja hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen saapuivat kokoukseen kuultaviksi asiakohdassa. Asiakkuuspäällikkö Petri Koponen oli kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä. Väänänen, Pääkkönen, Mäkäraainen, Hentunen ja Koponen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.</p> <p>Keskustelun kuluessa jäsen Erkki Virtanen esitti jäsen Minna Reijosen kannattamana, että vs. kaupunginjohtajan päätösehdotus hylätään.</p> <p>Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestettäväksi asiassa siten, että ne, jotka ovat vs. kaupunginjohtajan tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät JAA ja ne, jotka ovat jäsen Erkki Virtasen tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät EI. Äänestys ehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Nimenhuutoäänestyksellä suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Auvinen, Berg-Väänänen, Kantanen, Rytty, Röppänen, Savolainen, Tolppa-</p> |                       |  |

22.05.2017

nen ja Toppinen) ja 3 ei-ääntä (Pulkkinen, Reijonen ja Virtanen) joten kaupunginhallitus oli hyväksynyt vs. kaupunginjohtajan tekemän ehdotuksen.

Jäsen Erkki Virtanen jätti päätökseen eriävän mielipiteensä. Perustelut liitteenä 3.

---

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vaikutusten arviointi | Vaikutusten ennakoarviointi on kaupunginhallituksen kokouspöytäkirjan 20.6.2016 § 32 liitteenä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Liitteet              | <div>14 4487/2016 Tarjouspyyntö</div> <div>15 4487/2016 Erkki Virtasen eriävä mielipide</div> <div>16 4487/2016 Kiljander Kokouksessa jätetty eriävä mielipide</div> <div>17 4487/2016 Äänestys</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Viiteaineisto         | <div>1 4487/2016 Liite 1 Sopimusrakenne</div> <div>2 4487/2016 Liite 6 Rahoituksen vaatimukset</div> <div>3 4487/2016 Vertailulaskelma ja riskiarvio</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Päätösehdotus</b>  | <p>Kaupunginhallitus</p> <p>Kaupunginvaltuusto päättää, että</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- valtuusto hylkää keskustan uimahalli-jäähalli palvelujen järjestämishankkeen tarjoajan Salpausselän Rakentajat Oy:n tekemän tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena</li><li>- palveluntuottajaksi hankkeeseen valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut YIT Oyj</li><li>- sopimusaineisto kootaan ja valmistellaan virkamiestyönä tarjouspyyntöaineiston ja tarjousaineiston mukaisin ehdoin ja tuodaan kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ennen sopijapuolten allekirjoitusta</li></ul> |
| <b>Päätös</b>         | <p>Keskustelun kuluessa valtuutettu Jukka Pulkkinen esitti valtuutettujen Erkki Virtanen ja Minna Reijonen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.</p> <p>Puheenjohtaja totesi tämän jälkeen, että valtuustoryhmien puheenjohtajat ovat esittäneet kokoustaukoa. Valtuuston kokouksessa pidettiin tämän jälkeen puheenjohtajan ehdotuksesta kokoustauko.</p> <p>Kokoustauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että keskustelu palautusesityksestä jatkuu.</p>                                                                                                                                        |

22.05.2017

Keskustelun kuluessa myös valtuutetut Riitta Korhonen, Kalle Keinänen, Markku Kiljander, Jaakko Kosunen ja Heimo Konttinen kannattivat valtuutettu Jukka Pulkkinen tekemää palautusesitystä.

Puheenjohtaja ehdotti palautuskeskustelun jälkeen äänestettäväksi asiassa siten, että ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla äänestävät JAA ja ne, jotka ovat valtuutettu Jukka Pulkkinen tekemän palautusehdotuksen kannalla äänestävät EI. Äänestys ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestyskoneella suoritettussa äänestyksessä annettiin kolmen valtuutetun poissa ollessa 35 jaa-ääntä, 31 ei-ääntä ja 3 tyhjää ääntä, joten kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Merkittiin, että valtuutettu Mika Wallius poistui kokouksesta äänestyksen jälkeen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Erkki Virtanen esitti valtuutettujen Pia Punkki, Kalle Keinänen, Minna Reijonen, Aleksi Eskelinen, Kaija Räsänen ja Heimo Konttinen kannattamana, että kaupunginhallituksen päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestettäväksi asiassa siten, että ne, jotka ovat kaupunginhallituksen tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät JAA ja ne, jotka ovat valtuutettu Erkki Virtanen tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät EI. Äänestys ehdotus hyväksyttiin.

Äänestyskoneella suoritettussa äänestyksessä annettiin neljän valtuutetun poissa ollessa 41 jaa-ääntä, 19 ei-ääntä ja 8 tyhjää ääntä, joten kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen. Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Merkittiin, että valtuutettu Sanna Mertanen poistui kokouksesta asiakohdan käsittelyn jälkeen.

Valtuutettu Markku Kiljander jätti päätökseen eriävän mielipiteensä. Perustelut liitteenä.

