

Kuopion kaupungin keskustan uima- ja jäähallipalvelujen järjestäminen

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 vierekkään mahdollistaa uudet energiatehokkaat ratkaisut.

Virkamiestyönä on valmisteltu esitys uimahalli- jäähallin palvelujen toimitilojen järjestämisestä yksityisomisteisella vuokramallilla. Hankeasiaa 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 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

08.05.2017

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 viitekehukseen. Lisäksi rahoitustarjouksessa on joitakin viitekehysten soveltumisen edellytyksiä. Rahoitustarjouksessa ei kuitenkaan ole kuvattu, kuinka todennäköistä tai varmaa Vihreän rahoituksen viitekehysten soveltuminen on tai mitä vaikutuksia viitekehysten 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 varauman 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 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).

08.05.2017

151 §

4) Edelleen Salpausselän rakentajien tarjous ei sisältänyt tarjouspyynnössä vaadittua määrää hyppytasoja, eikä se tältäkään 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 investoinnin ja hankerahoituksen. Kuopion kaupunki sitoutuu sovitun pituiseen vuokrajaksoon korvatakseen pitkällä vuokrasopimuskaudella kohteiden pääoma- ja ylläpitokustannukset tarjoajakonsortion tarjouksen mukaisesti. Kaupunki tekee voitaneen tarjoajakonsortion ja rahoittajan kanssa kolmikantasopimuksen, minkä lisäksi sopimuskokonaisuuteen sisältyy rahoittajan kanssa tehtävä leasingrahoitussopimus 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 sopimusrahenne ja rahoituksen vaatimukset sekä Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n laatima vertailulaskelma sekä riskiarvio (luottamuksellinen). Tarjousasiakirjat ovat muilta osin, niiden laajuuden johdosta, etukäteen nähtävinä Tilakeskuksella osoitteessa Suokatu 42 B. Lisätietoja tarjousasiakirjoista antaa rakennuttaja Janne Pääkkönen. p. + 358 44 7185 552.

Tarjousasiakirjat eivät ole julkisia hankintapäätökseen asti. Hankintapäätöksen antamisen jälkeen tarjousasiakirjat tulevat asianosaisjulkisiksi viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisia liike- ja ammattisalaisuuksia lukuun ottamatta. Tarjousasiakirjat ovat yleisöjulkisia sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen lukuun ottamatta liike- ja ammattisalaisuuksiksi katsottavia tietoja.

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

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on kaupunginhallituksen kokouspöytäkirjan 20.6.2016 § 32 liitteenä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että

08.05.2017

- se hylkää keskustan uimahalli-jäähalli palvelujen järjestämishankkeen tarjoajan Salpausselän Rakentajat Oy:n tekemän tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena
- palveluntuottajaksi hankkeeseen valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut YIT Oyj
- että sopimusaineisto kootaan ja valmistellaan virkamiestyönä tarjouspyyntöaineiston ja tarjousaineiston mukaisin ehdoin ja tuodaan kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ennen sopijapuolten allekirjoitusta

Liitteet

- 2 4487/2016 Tarjouspyyntö
- 3 4487/2016 Erkki Virtanen / Uimahalli -eriävä mielipide

Valmistelija

Veli-Matti Paananen

Janne Pääkkönen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5621

puh. +358 44 718 5552

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen, rakennuttaja Janne Pääkkönen, lakimies Mika Mäkäräinen ja hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen saapuivat kokoukseen kuultaviksi asiakohdassa. Asiakkuuspäällikkö Petri Koponen oli kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä. Väänänen, Pääkkönen, Mäkäräinen, Hentunen ja Koponen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskustelun kuluessa jäsen Erkki Virtanen esitti jäsen Minna Reijosen kannattamana, että vs. kaupunginjohtajan päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutos-ehdotus, 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.

Nimenhuutoäänestyksellä suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Auvinen, Berg-Väänänen, Kantanen, Rytsy, Röppänen, Savolainen, Tolppanen 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.

