

30.10.2017

Kaupunginhallitus

147 §

23.10.2017

§ 8

Asianro 5761/02.08.00.01/2017

Maaningan uusi vuokrapäiväkoti**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 23.10.2017 147 §

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopio kaupunginhallitus on 29.5.2017 § 186 hyväksynyt Kasvun ja oppimisen lautakunnan esityksen mukaisesti Maaningan uuden päiväkodin hankesuunnitelman.

Hankesuunnitelmassa tavoitteena on keskittää Maaningan keskusta-alueen päivähoito 3-ryhmäiseen yksikköön. Ajallisena tavoitteena on, että päiväkotitoiminta aloittaa toimintansa uusissa tiloissa vuoden 2019 alussa. Kohteen hankinnassa pilotoidaan hankemallia, jossa ulkopuolinen vuokranantaja toteuttaa Kuopion kaupungille kiinteän vuokrapäiväkodin pitkällä, noin 15 – 20 vuoden vuokra-ajalla.

Kuopio Tilakeskus käynnisti hankkeen hankesuunnitelman pohjalta ja julkaisi hankintailmoituksen 23.5.2017 sekä tarjouspyyntömateriaalia täydentävän korjausilmoituksen 30.5.2017. Hankinnassa tarjousta pyydettiin täysin käyttövalmiin päiväkotirakennuksen vuokrauksesta Maaninkajärven koulun tontille. Tarjoaja rakentaa tontille omaan tai hankkimansa ulkopuolisen tahon omistukseen tarjouspyynnössä esitettyjen tilavaatimuksien täyttävän päiväkotirakennuksen. Kuopion kaupunki vuokraa tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kuopion kaupunki maksaa tiloista tarjoajalle pääomavuokraa ja järjestää itse kiinteistön ylläpidon (kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, vesi- ja sähkömaksut). Vuosittaiset kunnossapitokorjaukset kuuluvat tarjoajalle.

Vuokranantaja kauttalaskuttaa maanvuokran ja kiinteistöveron pääomavuokrassa. Kuopion kaupungilla on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella jatkovuokrasopimus vuokranantajan kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättyessä.

Hankinta toteutetaan avoimella menettelyllä. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Tarjouksille lasketaan vertailuhinta vuokrahinnan (180 kk, alv 0 %) ja energiatodistuksessa esitetyn sitovan E-luvun (kWh/m²/v) mukaan laskettujen energiakustannusten yhteisummana (=vertailuhinta). Edullisin vertailuhinta saa maksimipisteet (70). Toiminnallisuusarviossa arvioidaan tarjotun ratkaisun toiminnallisuutta ja käytettävyyttä sekä ympäristöön soveltuvuutta (maksimipisteet 30).

Tarjousten viimeinen jättöaika oli 12.7.2017 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui viisi tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 12.7.2017 klo 12.30. Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouspyyntöasiakirjoissa asetetut eh-

30.10.2017

dot ja soveltuvuusvaatimukset. Tarjoukset vertailtiin hankintailmoituksessa ja tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti. Vertailutaulukko on asiakirjoissa.

Tarjousten vertailun jälkeen, syyskuussa 2017, käytiin tarjouksen selonotto-neuvottelut kahden vertailussa eniten pisteitä saaneen yrityksen kanssa. Selonottoneuvotteluissa käytiin läpi rakennushankkeen tekninen ja kaupallinen sisältö ja edellytykset vuokranantajan valinnalle. Selonottoneuvottelujen perusteella Maaningan vuokrapäiväkodin kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi vuokranantajaksi valikoitui WasaGroup Oy.

Voittanutta tarjousta vertaillaan Kuopion oman toteutuksen ja siirtokelpoisen vuokrapäiväkodin vaihtoehtoihin hankintamalleihin.

Vaikutusten arviointi Vaikutusten arviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että

- kaupunginhallitus valitsee Maaningan vuokrapäiväkodin vuokranantajaksi WasaGroup Oy:n
- valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen käymään sopimusneuvottelut, tekemään tarvittavat täsmennykset vuokrasopimusluonnokseen kansliatoimenpitein ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Liitteet

5751/2017 Maaningan päiväkotivertailutaulukko
5761/2017 Tarjousten toiminnallisuusarviot
5761/2017 Vaikutusten ennakoarviointi Maaningan uusi vuokrapäiväkotivertailutaulukko

Viiteaineisto

5761/2017 tarjouspyyntö
5761/2017 tarjouslomake
5761/2017 avauspöytäkirja
5761/2017 Vuokravertailu, Maaningan päiväkotivertailu (jaetaan kh:n kokouksessa oleville)

Valmistelija

Veli-Matti Paananen

Heikki Kekäläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5621

puh. +358 44 718 5078

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että rakennuttajapäällikkö Veli-Matti Paananen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Paananen ja Väänänen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Merkittiin, että valtuuston I varapuheenjohtaja Markku Rossi saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn aikana.

30.10.2017

Keskustelun kuluessa jäsen Erkki Virtanen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Esitystä ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi esityksen rauenneeksi.

Keskustelun kuluessa jäsen Harri Auvinen esitti jäsen Veera Willman kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöytäalpanosehdotus, josta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestettäväksi asiassa siten, että ne, jotka ovat vs. kaupunginjohtajan tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät JAA ja ne, jotka ovat jäsen Harri Auvisen tekemän ehdotuksen kannalla äänestävät EI. Äänestys ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Nimenhuutoäänestyksellä suoritettussa äänestyksessä annettiin 4 jaa-ääntä (Kantanen, Kivelä, Savolainen ja Tolppanen) ja 7 ei-ääntä (Auvinen, Berg-Väänänen, Kaartinen, Kosunen, Reijonen, Virtanen ja Willman) joten kaupunginhallitus oli hyväksynyt jäsen Harri Auvisen tekemän ehdotuksen ja päättänyt jättää asian pöydälle.

Liitteenä jaetaan lisäksi vuokrasopimus.

Asiaa esittelevät kokouksessa kaupunginarkkitehti Liisa Kaksonen, tilahallintopäällikkö Tanja Karpasto ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen.

Liitteet

- 1 5751/2017 Maaningan päiväkotit vertailutaulukko
- 2 5761/2017 Tarjousten toiminnallisuusarviot
- 3 5761/2017 Vaikutusten ennakoarviointi Maaningan uusi vuokrapäiväkotit
- 4 5761/2017 Vuokrasopimus

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Liisa Kaksonen, tilahallintopäällikkö Tanja Karpasto ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Kaksonen, Karpasto ja Väänänen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Merkittiin, että kokouksessa jaettiin oheismateriaalina päivitetty vuokraverailu.

Merkittiin, että valtuuston I varapuheenjohtaja Markku Rossi saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn aikana.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

