

**Nilsin uuden vuokrapäiväkodin hankinta sekä puitejärjestely vuokrapäiväkotien hankintaan****Toimitilajohtaja Hannu Väänänen**  
**Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kuopion kaupunginhallitus on 4.12.2017 § 206 hyväksynyt Kasvun ja oppimisen lautakunnan esityksen mukaisesti Nilsin uuden päiväkodin hankesuunnitelman. Hankesuunnitelmassa esitettiin, että uuden päiväkodin toteutusratkaisuksi valitaan kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisempi ratkaisu kahdesta vaihtoehdosta. Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat päiväkodin rakentaminen kaupungin omana investointina tai vuokrakohteena, jossa ulkopuolinen investori toteuttaa Kuopion kaupungille vuokrapäiväkodin. Kuopion Tilakeskus on kilpailuttanut hankkeen hankesuunnitelman pohjalta.

Nilsin uuden päiväkodin hankinnan yhteydessä kilpailutettiin myös vuokrapäiväkotikonseptin puitejärjestely, jossa puitejärjestelyn piiriin valikoituu neljä taloudellisimman tarjouksen tehnyttä palveluntuottajaa. Puitejärjestelyllä on tarkoitus yksinkertaistaa, suoraviivaistaa ja nopeuttaa palvelualueen tilahankintoja valittaessa vuokratoteutusvaihtoehto.

Nilsin uuden päiväkodin hankesuunnitelmassa tavoitteena on, että Nilsin keskusta-alueen väliaikaisista ja määräaikaisista järjestelyistä päästään tilanteeseen, jossa päivähoitoa järjestetään Tarinatahkon päiväkodin lisäksi toimintaa varten suunnitelluissa, pysyvissä tiloissa, joihin nykyisten väliaikaisten toimipisteiden toiminnat keskitetään.

Keskusta-alueen päivähoidon sijoittuminen jatkossa kahteen pysyvään toimipisteeseen nykyisen viiden sijaan, on tarkoituksenmukaista sekä päivittäisen toiminnan sujuvuuden että väliaikaisista tiloista aiheutuvien ylimääräisten kustannusten vuoksi. Ajallisena tavoitteena on, että uusi päiväkotialoitaa toimintansa syyskuun 2019 alussa.

Hankesuunnitelmassa esitettiin, että hankkeen toteutusratkaisuja ovat 1) kaupungin oma investointi 2) vuokrakohte, jossa ulkopuolinen investori toteuttaa Kuopion kaupungille vuokrapäiväkodin 15 – 20 vuoden vuokra-ajalle. Vaihtoehdosta 1) on laskettu kustannusarvio kaupungin omana hankkeena, ja laadittu tämän pohjalta vuokralaskelma. Lisäksi kustannustasoa kuvaava vuokralaskelma on laadittu vastaavanlaisesta, mutta pienemmästä Maaninگان vuokrapäiväkodistä.

Kuopion Tilakeskus käynnisti hankkeen hankesuunnitelman pohjalta. Hankinnassa tarjousta pyydettiin täysin käyttövalmiin päiväkotirakennuksen vuokrauksesta Nilsiin. Tarjoaja rakentaa tontille omaan tai hankkimansa ulkopuolisen tahon omistukseen tarjouspyynnössä esitetyt tilavaatimukset täyttävän päiväkotirakennuksen. Kuopion kaupunki vuokraa tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

21.05.2018

Kuopion kaupunki maksaa tiloista vuokranantajalle pääomavuokraa ja järjestää itse kiinteistön kiinteistöpalvelut (ylläpidon, siistimispalvelut, lämpö-, vesi- ja sähkömaksut). Investointiluontoiset korjaukset kuuluvat vuokranantajalle.

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

#### Puitejärjestely vuokrapäiväkotien rakentamisesta ja vuokraamisesta

Nilsin Sinisepon päiväkodin hankintaan yhdistettiin puitejärjestely vuokrapäiväkotien rakentamisesta ja vuokraamisesta vuosina 2018 – 2019 ja puitejärjestelyyn liittyy optiot vuosille 2020 ja 2021. Hankinta toteutettiin avoimella hankintamenettelyllä ja siitä julkaistiin hankintailmoitus 27.2.2018 sekä korjausilmoitus 13.3.2018. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Tarjousten viimeinen jättöaika oli 13.4.2018 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui seitsemän tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 16.4.2018 klo 9.00. Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouspyyntöasiakirjoissa asetetut ehdot ja soveltuvuusvaatimukset. Tarjoukset vertailtiin hankintailmoituksessa ja tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

Tarjouksille laskettiin vertailuhinta vuokrahinnan (180 kk, alv 0 %) ja energiatodistuksessa esitetyn sitovan E-luvun (kWh/m<sup>2</sup>/v) mukaan laskettujen energiakustannusten yhteissummuna (=vertailuhinta). Edullisin vertailuhinta sai maksimipisteet (100). Seuraavat pistemäärät määräytyivät voittaneen tarjoajan hinnan ja kunkin tarjoajan hinnan suhteesta kerrottuna 100 pisteellä.

Vuokrapäiväkotien rakentamisen ja vuokraamisen puitejärjestelyyn valikoitui neljä tarjouspyyntökilpailussa parhaiten sijoittunutta tarjoajaa. Puitejärjestelyyn valitut toimittajat ovat keskenään tasavertaisia kumppaneita, joiden kesken järjestetään kevennettyjä tarjouskilpailuja. Puitejärjestelyyn valitut toimittajat ovat Lapti Oy, Siklatilat Oy, Suomen Hoivatilat Oyj ja Wasagroup Oy. Edellä mainittujen toimittajien vertailupisteet on nähtävissä liitteenä olevasta taulukosta.

#### Nilsin uusi päiväkoti

Tarjousten vertailun jälkeen 25.4.2018 käytiin tarjouksen selonottoneuvottelut Nilsin Sinisepon päiväkodista kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Lapti Oy:n kanssa. Selonottoneuvotteluissa käytiin läpi rakennushankkeen tekninen ja kaupallinen sisältö ja edellytykset vuokranantajan valinnalle. Vuokranantajalle maksettava pääomavuokra sopimuskauden alkaessa, 15 vuoden vuokra-ajalla, on 158 800 euroa/vuosi (alv 0 %). Voittanutta tarjousta vertaillaan kaupungin omaan toteutukseen, siirtokelpoisen vuokrapäiväkodin hankintamalleihin ja Maaningan vuokrapäiväkodin vuokratasoon (liitteenä).

#### Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on liitteenä.

#### Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus

- valitsee Nilsin uuden Sinisepon päiväkodin toimittajaksi Lapti Oy:n

21.05.2018

- valitsee vuokrapäiväkotien rakentamisen ja vuokraamisen puitejärjestelyn sopimuskumppaneiksi Lapti Oy:n, Siklatilat Oy:n, Suomen Hoivatilat Oyj:n ja Wasagroup Oy:n
- ja valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan sopimukset

**Liitteet**

- 8 3695/2018 Vaikutusten ennakkoarviointi
- 9 3695/2018 Tarjousten vertailu
- 10 3695/2018 Vuokranmääritys Nilsin Sinisepon päiväkotia oma investointi
- 11 3695/2018 Vuokranmääritys Nilsin Sinisepon päiväkotia vuokra
- 12 3695/2018 Vuokranmääritys Maaninka vuokrapäiväkotia
- 13 3695/2018 Vuokranmääritys Nilsin Sinisepon päiväkotia siirtokelpoinen vuokra

Valmistelija

Veli-Matti Paananen

Sanna Parkkonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5621

puh. +358 44 718 5148

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

**Päätös**

Rakennuttajapäällikkö Veli-Matti Paananen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja hankesuunnitteluarkkitehti Emilia Rönkkö olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Emilia Rönkkö poistui kokouksesta asiakohdan käsittelyn jälkeen.

