

Väinämöisen päiväkodin vuokraus

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopion kaupunginhallitus on 6.5.2019 § 124 hyväksynyt Kasvun ja oppimisen lautakunnan esityksen mukaisesti varhaiskasvatuksen hankesuunnitelman koilliselle kaupunkialueelle ja keskusta-alueelle. Koillisen kaupunkialueen hankesuunnittelun taustalla on kasvanut päivähoitopaikkojen tarve sekä nykyisten päiväkotitilojen tekninen kunto. Hankesuunnitelman mukaisesti Jönköpingin ja Männistön päiväkodit korvaava 8-ryhmäinen uudisrakennus toteutetaan ulkopuolisen investoinnin toteuttamana uudisrakennuksena, jonka Tilakeskus vuokraa pitkällä vuokrasopimuksella.

Kuopion Tilakeskus käynnisti hankkeen hankesuunnitelman pohjalta ja viitesuunnitelma-asiakirjoissa esitetyjä tavoitteita noudattaen osoitteeseen Männistönkatu 13, Kuopio. Valmiin päiväkodin vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua 1.8.2021.

Tarjouspyyntö lähetettiin kaikille neljälle Tilakeskuksen vuokrapäiväkotien rakentamisen ja vuokraamisen puitejärjestelyn sopimuskumppaneille. Tarjousta pyydettiin vuokranantajan tai hankkimansa rahoittajan taseeseen rakennettavan päiväkotirakennuksen vuokrauksesta voimassa olevan puitejärjestelyn puitteissa.

Puitejärjestely sisältää tilojen vuokrauksen toimittajalta (vuokranantajalta) ilman tilaajan (vuokralaisen) lunastusveloitetta vuokrasuhteen päättyessä. Kuopion kaupunki sitoutuu vuokraamaan täysin käyttövalmiit päiväkotitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kuopion kaupungilla on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella jatkovuokrasopimus toimittajan (vuokranantajan) kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin.

Väinämöisen vuokrapäiväkotirakennuksen tarjoukset tuli jättää viimeistään 7.1.2020 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui kolme tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 7.1.2020 klo 12.05. Tarjouksista yksi ei täyttänyt tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjä vähimmäisvaatimuksia ja tarjous sen vuoksi hylättiin. Kaksi tarjouksista täyttivät esitetyt vähimmäisvaatimukset ja ne vertailtiin tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti.

Tarjousten vertailuperusteet ovat tarjouksen vertailuhinnasta ja arkkitehtonisten ratkaisujen perusteella saatavat pisteet, (max. 100 pistettä). Pisteiden painotus on suhteessa 60 / 40 jossa tarjouksen vertailuhinnasta saa max. 60 pistettä ja arkkitehtonista ratkaisusta max. 40 pistettä. Vertailuperusteena on kokonaistaloudellisuus. Hankkeen tarjouskilpailun voitti suurimman kokonaispistemäärän saanut tarjoaja. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen tarjoajan kanssa käytiin tarjouksen selonottoneuvottelu 16.1.2020.

Tarjouksille laskettiin vertailuhinta vuokrahinnan (180 kk alv 0%) ja energiatodistuksessa esitetyn sitovan E-luvun (kWh/m²/v) mukaan laskettujen energiakustannusten yhteissummuna (= vertailuhinta). Laskelma on yksinkertaistettu vertailuhinta, diskonttausta ei käytetä. E-luvun tulee olla alle 100 kWh/m²/a. Energian hinta laskelmassa on veroton ja se on suuruudeltaan 85 euroa megawattitunnilta. Edullisin vertailuhinta saa maksimipisteet (60 p). Muut pisteet: edullisimman tarjouksen vertailuhinta/tarjouksen vertailuhinta x 60 p.

Tarjoushinnan pistemäärän määrittäminen

(Laajuus, hum² x kk-vuokra, €/kk/hum² x vuokra-aika, kk) + (Laajuus, hum² x E-luku, kWh/m²/a x energian hinta €/MWh x vuokra-aika, a) + Lp-tontin rakentamiskustannus = tarjouksen vertailuhinta.

Edullisimman tarjouksen vertailuhinta

-----x 60 pist. = Tarjoushinnan pistem.
Tarjouksen vertailuhinta

Tarjousten vertailun jälkeen käytiin tarjouksen selonottoneuvottelut 16.1.2020 kokonaistaloudellisesti edullisemman tarjouksen antaneen Hoi-vatilat Oy:n kanssa. Selonottoneuvottelussa käytiin läpi hankkeen tekninen ja kaupallinen sisältö ja edellytykset vuokranantajan valinnalle. Vuokranantajalle maksettava pääomavuokra sopimuskauden alkaessa on 1 854,4 hum² x 14,00 € /kk x 12 kk = 311 539,20 € /vuosi (alv 0 %).

Väinämöisen uuteen vuokrapäiväkotiin sijoittuvat nykyiset Männistön ja Jönköpingin päiväkodit sekä hankesuunnitelmasta poikkeavasti Linnanpellon päiväkotit. Linnanpellon päiväkodin sijoittuminen Pikkulinnaan päiväkodin sijaan on ratkaissut Linnanpellon päiväkodin sisäilmaongelmat ja huono tekninen kunto. Linnanpellon päiväkodin arvioidut peruskorjauskustannukset ovat vuodelle 2023 n. 525.000,00 €, jota ei ole otettu huomioon alla olevassa laskelmassa.

Arvioitu kustannusvertailu Väinämöisen päiväkodin ja siihen siirtyvien päiväkotien välillä:

	Väinämöisen pk	Korvattavat pk:t
Vuokra/vuosi	315.020,00 €	205.823,00 €
Vuokra/kk	26.252,00 €	17.152,00 €
Vuokra/m ² /kk	14,16 €	9,95 €
Ylläpitokustannukset/v	131.003,00 €	226.398,00 €
Ylläpitokustannukset/kk	37.169,00 €	36.018,00 €
Ylläpitokust./m ² /kk	5,89 €	10,94 €
Vuokrat yht./v	446.023,00 €	432.221,00 €
Vuokrat yht./kk	37.169,00 €	36.018,00 €
Vuokrat yht./m ² /kk	20,04 €	20,89 €

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus valitsee Väinämöisen vuokrapäiväkodin toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Hoivatilat Oyj:n ja valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan sopimukset.

Liitteet

- 5 624/2020 Vaikutusten ennakkoarviointi
- 6 624/2020 Vuokrasopimusluonnos
- 7 624/2020 Tarjouspyyntö
- 8 624/2020 Tarjousten vertailu
- 9 624/2020 Tarjous

Viiteaineisto

- 1 624/2020 Tarjousten avauspöytäkirja

Valmistelija

Timo Tanninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5125

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Rakennuttaja Timo Tanninen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirja

27.01.2020

03/2020 4 (4)

27 §