

Kuopion keskeisen kaupunkialueen vuokrapäiväkoti**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilapalveluiden toimitilapalvelut**

Kuopion keskusta-alueen päiväkotit -hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 23.4.2019 ja Kuopion kaupunginhallituksessa 6.5.2019(127§). Hankesuunnitelman tavoitteena on ollut järjestää korvaavat tilat verkostosta poistuville päiväkodeille sekä lisätilat lapsimäärän kasvusta johtuvalle tarpeelle. Hankesuunnittelussa on tutkittu mahdolliset uudisrakentamis-, kiinteistökehitys-, ja olevien yksiköitten laajennusvaihtoehdot.

Hankesuunnitelman mukaisesti yhtenä jatkohankkeena on ollut selvittää Health Cityn alueen päiväkodin hankinta vuokratilavaihtoehtona. Samassa yhteydessä päädyttiin kartoittamaan kilpailullista neuvottelumenettelyä käyttäen laajemmin keskusta-alueen ja Puijonlaakson yksityisomisteiset päiväkotikäyttöön soveltuvat tilat ja tontit ja mahdollistaa useamman tilakokonaisuuden hankkiminen.

Kuopion Tilakeskus julkaisi EU-hankintailmoituksen 22.5.2020 Kuopion keskeisen kaupunkialueen sekä Puijonlaakson päiväkotien toteuttamisesta vuokranantajan tai hänen hankkimansa rahoittajan taseeseen 20 vuoden vuokra-ajalle. Vuokrauksen kohteina ovat neljä päiväkotirakennusta tontteineen erillisinä tarjouksina siten, että yksi sijoittuu Puijonlaaksoon ja kolme Kuopion keskustaan hankinta-asiakirjojen mukaisesti.

Hankinnassa käytettiin kilpailullista neuvottelumenettelyä ja osallistumishakemukset pyydettiin toimittamaan 26.6.2020 klo 12.00 mennessä. Osallistumishakemuksen toimittaneet sekä soveltuvuuden vähimmäiskriteerit täyttävät tarjoajaehdokkaat kutsuttiin kirjallisesti osallistumaan neuvotteluihin. Mikäli tarjoaja halusi osallistua useampaan kilpailutuksen kohteena olevaan päiväkotihankkeeseen, tuli jokaisesta tehdä oma osallistumishakemus. Osallistumishakemuksia saapui määräaikaan mennessä:

- Keskeisen kaupunkialueen 6-ryhmäinen vuoro- ja iltapäiväkoti, 1 kpl
- Keskeisen kaupunkialueen 4-ryhmäinen päiväkotit, ei osallistujia
- Keskeisen kaupunkialueen 8-ryhmäinen päiväkotit, ei osallistujia
- Puijonlaakson päiväkotit, 1 osallistumishakemus, joka ei täyttänyt arvioinnin vähimmäiskriteeriä tontin osalta, joten osallistumishakemuksen vuoksi hylättiin.

Hankinnassa käytettiin kilpailullista neuvottelumenettelyä, jossa tarjouksen neuvotteluvaiheessa käytiin hyväksytyn (Keskeisen kaupunkialueen 6-ryhmäinen vuoro- ja iltapäiväkoti) osallistumishakemuksen jättäneen kanssa ohjauskeskusteluja sopivan ratkaisumallin löytämiseksi. Palvelualue on ollut tiiviissä yhteistyössä neuvotteluissa tilojen arvioinnin osalta. Käydyn neuvotteluvaiheen jälkeen siirryttiin tarjousvaiheeseen. Tarjous liitteineen tuli jättää viimeistään 6.11.2020 klo 12.00.

Cor Group Oy:n tarjous saapui 6.11.2020 klo 10:49. Tarjous koskee 6-ryhmäistä vuorohoitoon soveltuvaa päiväkotia tulevan Health Cityn alueelle (vanha keskustan uimahalli ja keilahalli). Tarjous on 25 954,75 €/kk. Vuokrattava huoneistoala on 1317,5 m².

Tilat valmistuvat palvelualueen käyttöön 1.7.2022 ja vuokra-aika on 20 vuotta. Tarjouksen mukainen päiväkotijohde sijoittuu pysyvästi rakennukseen, joka on monikerroksinen. Päiväkotijohde sijaitsee rakennuksen alimmassa kerroksessa, jolloin mm. lasten liikkuminen piha-alueelle sujuu vaivattomasti. Rakennuksen muut kerrokset pitävät sisällään ikääntyvien tehostetun palveluasumisen sekä palveluasumisen toimintoja sekä niihin liittyvät oheispalvelut. Rakennus tulee sijaitsemaan keskustan vanhan uimahallin kohdalla.

Tilakustannukset:

Health Cityn alueelle tarjotun vuokrapäiväkodin tilakustannukset palvelualueelle määrittävät tarjouksen mukaan seuraavasti:

- Pääomakustannus	1317,00 m ²	25 955,00 eur/kk
- Ylläpitokustannus	1317,00 m ²	5 600,00 eur/kk
- Siivouskustannus	1317,00 m ²	4 000,00 eur/kk
Yhteensä		35 555,00 eur/kk
Kustannus/m ²		27,00 eur/m ² /kk
- Vuosikustannus		426 660,00 eur
- Kustannus 20 vuotta		8 533 200,00 eur

Hinnat alv 0%.

Tilakustannus perustuu saatuun tarjoukseen, mutta on vielä arvio tulevista tilakustannuksista. Pääomakustannus sisältää vain tarjouksen mukaisen tilavuokran. Hinta-arvio sisältää myös ylläpidon ja siivouksen kustannukset. Ylläpitokustannus sisältää kiinteistön huollon ja ylläpidon kustannukset sekä tonttivuokran ja kiinteistöveron, jotka vuokranantaja laskuttaa päiväkodin osuudelta Tilapalveluilta alkuperäisen laskun mukaisesti. Lopullinen hintataso saadaan selville päiväkodin valmistumisen myötä, kun kaikki arvioidut kustannukset on saatu vahvistettua. Lisäksi asian päätöshetkellä tontin muodostusta ei vielä ole tehty, joten Kuopion kaupungin perimää tarkkaa tonttivuokraa ja kiinteistön tietoja ei vielä ole saatavilla.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

Eesitys

Esitän, että kaupunginhallitus päättää vuokrata 6-ryhmäisen vuorohoitoon soveltuvan päiväkotitilan Cor Group Oy:lta tarjouksen mukaisesti ja valtuuttaa Kuopion Tilapalvelujen toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen vuokrasopimuksen.

Liitteet

3 5530/2020 Vaikutusten ennakoarviointi, Kuopion keskeisen kaupunkialueen vuokrapäiväkotijohde

Viiteaineisto	9	5530/2020 Tarjous
	10	5530/2020 Tarjouksen liite asemapiirustus
	11	5530/2020 Tarjouksen liite kuva julkisivun sisäänkäynti
	12	5530/2020 Tarjouksen avauspöytäkirja

Valmistelija

Sanna Parkkonen

puh. +358 44 718 5148

Simo Hiltunen

puh. +358 44 718 5248

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen ja rakennuttaja Marko Väätäinen oli kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen, hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen ja pelastusjohtaja Jukka Koponen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Marko Väätäinen, Simo Hiltunen ja Hannu Väänänen poistuivat kokouksesta asiakohdan käsittelyn jälkeen.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirja

23.11.2020

35/2020 4 (4)

323 §