

**Syvänniemen päiväkoti ja koulu, vuokratilahankinta****Toimitilajohtaja Hannu Väänänen  
Tilapalveluiden toimitilapalvelut**

Kuopion kaupunginhallitus on 26.4.2021 § 151 hyväksynyt Kasvun ja oppimisen lautakunnan esityksen mukaisesti hankesuunnitelman Syvänniemen päiväkoti- ja kouluratkaisusta. Hankesuunnittelun taustalla on nykyisten päiväkoti- ja koulutilojen tekninen kunto sekä Kuopion kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2014 uudesta Syvänniemen koulusta. Hankesuunnitelman mukaisesti 2-ryhmäisen päiväkodin ja yksisarjaisen esi- ja alkuopetuksen uudisrakennus toteutetaan vuokratilahankintana, jossa kilpailutettu vuokratilatoimittaja toimittaa rakennuksen pihavarusteineen, jonka Kuopion Tilapalvelut vuokraa tarjouspyynnön mukaisesti 10+5 vuoden vuokrasopimuksella.

Kuopion Tilapalvelut käynnisti hankkeen hankesuunnitelman pohjalta ja viitesuunnitelma-asiakirjoissa esitetyt tavoitteita noudattaen Syvänniemen osayleiskaavassa päiväkodille ja koululle osoitetulle alueelle (PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue), joka sijaitsee Kuttajärventien varrella olevan joukkoliikenteen ja liityntäpysäköintipaikan kohdalla, osoitteessa Piententie 8, 71570 Syvänniemi. Valmiin päiväkotin ja kouluhankkeen vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua 1.1.2023.

Hankintailmoitus on julkaistu Hilmassa 7.7.2021 ja TED-tietokannassa (Tenders Electronic Daily) 9.7.2021. (Hankintailmoituksen nro 2021-077568 ja TED numero 2021/S 131-344478.) Tarjousta pyydettiin vuokratilahankintamallilla toteutettavan päiväkodin ja koulun vuokrauksesta 15 vuoden määräajalle siten, että osasta vuokratiloja (hankinta-asiakirjoissa esitetyssä laajuudessa) on tilaajan mahdollisuus luopua 10 vuoden jälkeen, mikäli käyttöaste ja toiminta rakennuksessa supistuu sen elinkaaren aikana. Hanke sisältää uuden päiväkotin ja koulurakennuksen rakentamisen lisäksi kyseistä toimintaa palvelevien piha-alueiden, pihavarastojen, -katosten ja jätetilan toteuttamisen kaikkine maanrakennustöineen hankkeeseen kuluvana. Kohde toteutetaan ns. avaimet käteen -periaatteella Kuopion kaupungin omistamalle rakennuspaikalle.

Syvänniemen päiväkoti- ja koulun vuokratilahankkeen tarjoukset tuli jättää viimeistään 1.9.2021 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilapalveluissa 1.9.2021 klo 12.15. Kaikki tarjoukset täyttivät esitetyt soveltuvuusvaatimukset ja tarjoukset vertailtiin tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti seuraavasti:

Tarjouksista hyväksytään Tilaajalle halvin tarjous.

Vertailuhintana tarjouksissa käytetään kokonaishintaa 15 vuoden vuokrasummasta, josta vähennetään hankkeen tilaohjelmassa ja idealuonnokses-

sa määriteltyjen vuokratilojen pienentäminen 10 vuoden vuokra-ajan kohdalla. Laskennassa ei käytetä indeksikorotusta.

Pienennettävien tilojen osalla käytetään yksikkönä €/hum2. Tilaohjelman mukaan poistuvat tilat (60+20+20) m2 = 100 m2.

Mikäli vuokratiloja pienennetään 10 vuoden vuokra-ajan jälkeen, käytetään annettua €/hum2 hintaa uudessa vuokramäärityksessä indeksikorotus huomioiden vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

#### TARJOUSTEN VERTAILUHINTA TARJOUSPYYNNÖSSÄ:

Vuokratilojen vertailuhinta 15 vuoden ajalla yhteensä.  
(15 v \* 12 kk \* XX XXX,XX €/kk) – (5 v \* 12 kk \* 100 hum2 \* XX,XX €/hum2) = kokonaisvuokrasumma X XXX XXX,XX € (15 vuoden vuokra-ajalla ilman indeksikorotusta).

Tarjousten vertailun jälkeen käytiin tarjouksen selonottoneuvottelut 13.9.2021 kokonaistaloudellisesti edullisemman tarjouksen antaneen Teijo-Talot Oy:n kanssa. Selonottoneuvottelussa käytiin läpi hankkeen tekninen ja kaupallinen sisältö ja edellytykset vuokratilatoimittajan valinnalle.

Vuokranantajalle maksettava pääomavuokra sopimuskauden alkaessa on:  
(15 v \* 12 kk \* **16.045,25 €/kk** = pääomavuokrahinta sopimuskauden alussa) – (5 v \* 12 kk \* 100 hum2 \* 16,25 €/hum2) = (kokonaisvuokrasumma 15 vuoden ajalla) **2.790.645,00 €** (ilman indeksikorotusta) (alv 0 %).

Ylläpitokustannusten arvio on hankesuunnitelman mukainen 7.500,00 €/kk ollen sopimusajalta 1.350.000,00 €.

Kokonaisvuokra-arvio sopimuskaudelta on **4.140.654,00 €** ilman indeksikorotusta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

#### Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus valitsee Syvänniemen päiväkotij- ja kouluhankkeen vuokratilatoimittajaksi edullisimman tarjouksen antaneen Teijo-Talot Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan sopimukset.

Liitteet

- 3 8793/2021 Tarjous
- 4 8793/2021 Tarjouspyyntö
- 5 8793/2021 Tarjoustien avauspöytäkirja
- 6 8793/2021 Vuokrasopimusluonnos
- 7 8793/2021 Vaikutusten ennakoarviointi, Syvänniemen päiväkotij ja koulu, vuokratilahankinta

Valmistelija  
Simo Hiltunen  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5248

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

**Päätös**

Asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen ja kaupunginarkkitehti Liisa Kaksonen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen oli kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

27.09.2021

30/2021 4 (4)

58 §