



Neulamäen uuden pelastusaseman vuokrahankinta

Valmistelijat:

Rakennuttajapäällikkö Panu Kangasniemi, puh. +358 44 718 5234
Palopäällikkö Ilpo Hartikainen, puh. +358 44 718 8200

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 11.11.2020 ja Kuopion Kaupunginhallitus kokouksessaan 23.11.2020 uuden Neulamäen pelastusaseman (maakunnallinen keskuspelastusaseman) toteuttamisen vuokratilamallilla pitkällä 25 vuoden vuokrasopimuksella hankesuunnitelma-asiakirjan mukaisesti. *Kuopion kaupunginhallituksen päätös 23.11.2020 § 324.*

Hankesuunnitelman mukaisesti Neulamäen pelastusasema hanke toteutetaan vuokratilahankintana vuokranantajan tai hänen hankkimansa rahoittajan taseeseen. Hanke sisältää uuden pelastusaseman suunnittelun, rakentamisen ja vuokraamisen pelastusaseman käyttöön. Kohde toteutetaan ns. avaimet käteen -periaatteella Kuopion kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Volttikatu 1A. Kuopion kaupunki vuokraa määräalan nykyisestä tontista vuokranantajan käyttöön. Pelastusasema Neulamäki vuokrataan 25 vuoden määräajalle. Kohde vuokrataan pääomavuokralla ilman lunastusta ja jäännösarvoa. Vuokra vaiheistetaan kahteen vaiheeseen, johtuen vanhan pelastusaseman purkamisesta tontilla.

Maanvuokraa ei peritä rakentamisvaiheessa, Maanvuokrasopimus laaditaan, kun tonttijako ja tonttien lohkominen on tehty, sekä tilat on otettu käyttöön. Lisäksi paloaseman kiinteistölle kohdistuva liittymäntekokustannus on 30 000 euroa (kattaa Neulamäentieltä olevan liittymän muutokustannukset), joka tulee tontin vuokralaisen maksettavaksi. 25 vuoden maanvuokrasopimuksessa ei edellytetä tontin ennallistamista.

Tarjouspyynnössä on annettu tarjoajille mahdollisuus jättää optio tarjousylläpituvuokran osalta; kiinteistöhuoltopalveluista (optio 1) ja siistimispalveluista (optio 2). Optiona tarjottava ylläpituvuokraa ei huomioida tarjousvertailussa eikä se näin ole mukana vuokrahintapainotuslaskemassa. Tarjouspyynnön mukaisesti Tilajaalla on oikeus tilata joko optio 1 tai optio 1 ja optio 2 yhdessä. Päätös option käytöstä tehdään samalla kun päätös tarjoajan valinnasta tehdään.

Hankinta ylittää EU-kynnysarvon ja hankinnassa on käytetty kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankkeessa sovelletaan muutoin ja täydentävästi Suomen lakia ja Lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Kuopion Tilapalvelut on julkaissut EU-hankintailmoituksen 2.4.2021. Hankinta on ilmoitettu Hilma-ilmoituskanavalla ilmoitusnumero 2021-069115. Määrä aikaan mennessä saatiin 6 (kuusi) osallistumishakemusta. Soveltuvuusvaatimusten mukaisuus on tarkastettu kaikilta osallistumishakemukset jättäneiltä ehdokkailta. Kaksi ehdokasta ei täyttänyt hankinta-



24.02.2022

17 §

asiakirjoissa tarjoajille asetettuja kelpoisuusvaatimuksia, joten osallistumishakemukset näiltä ehdokkailta hylättiin kaupungin hallituksessa 7.6.2021 ja 14.6.2021. Neljä osallistumishakemuksen soveltavuuden vähimmäiskriteerit täyttävää tarjoajaehdokasta kutsuttiin kirjallisesti osallistumaan neuvotteluihin 27.5.2021.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn mukaisia neuvottelukierroksia on pidetty kolme. Lopullinen tarjouspyyntö on lähetetty kaikille neuvotteluissa mukana olleille tarjoajille 2.12.2021 Sokopro-projektipankin kautta.

Lopulliset tarjoukset on saatu määräaikaan mennessä kaikilta neuvottelussa mukana olleilta neljältä tarjoajilta. Tarjoukset on avattu ns. "kahden kuoren" menetelmällä Sokopro-projektipankissa.

Tarjousten 1 osa "laatukuori" nro. 1, jonka mukana on toimitettu tarjouksen suunnitelmat, selvitykset ja asiakirjat, avattiin 24.1.2022.

Kuopion kaupungin ja pelastuslaitoksen henkilöistä koottu arviointiryhmä teki laatupisteytyksen sekä arvioivat tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Arviointien perusteella, kaikki tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

Tarjousten 2 osa "hintakuori" nro. 2, jonka mukana on toimitettu hinta tarjous sekä tarjoukset optio 1 ja optio 2, avattiin 2.2.2022.

Tarjousten hinta- ja laatupisteiden pisteytystaulukko on liitteenä 1.

Parhaimmat hinta-laatusuhteen pisteet saatiin WasaGroup Oy:ltä. WasaGroup Oy tarjous sai parhaat laatupisteet sekä parhaat hintapisteet. WasaGroup Oy tarjouksen mukainen pääomavuokra Neulamäen pelastus- asemasta on 58.676,45 €/kk (alv0%).

Lisäksi WasaGroup Oy on tarjonnut option 1 ylläpitovuokran osalta sekä option 2 siivouspalveluiden osalta tarjousaineiston mukaisesti.

Hankinnan valintaperusteena on paras hinta-laatusuhde. Tarjouksen selonottoneuvottelu käytiin 8.2.2022. Saatujen tarjousten perusteella hankkeen vuokratkustannukset eivät ylitä hankesuunnitelmassa arvioitua kokonaiskuukausivuokraa 121.998,- €/kk (alv0%).

Esitys

Esitän Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle ja edelleen Pohjois-Savon hyvinvointialueen aluevaltuustolle päätettäväksi, että Neulamäen pelastusasemahankkeen toimittajaksi valitaan WasaGroup Oy ja että aluevaltuusto valtuuttaa nimeämänsä viranhaltijan allekirjoittamaan hankkeen esisopimuksen vuokrauksesta ja myöhemmin lopullisen vuokrasopimuksen.

Hyväksyttävä WasaGroup Oy tarjouksen pääomavuokra on 58.676,45 €/kk (alv 0%). Esisopimus tulee tehdä tarjouksen voimassaoloaikana viimeistään 24.7.2022. WasaGroup Oy:n optio 1 ylläpitovuokra ja optio 2 siivouspalvelut ei hyväksytä.



24.02.2022

17 §

- 2 Tarjousten avauspöytäkirja laatukuori
- 3 Tarjousten hinta- ja laatupisteiden pisteytystaulukko

Valmistelija

Panu Kangasniemi

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5234

Päätösehdotus

Pelastusjohtaja Jukka Koponen

Esitän Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle ja edelleen Pohjois-Savon hyvinvointialueen aluevaltuustolle päätettäväksi, että Neulamäen pelastusasemahankkeen toimittajaksi valitaan WasaGroup Oy ja että aluevaltuusto valtuuttaa nimeämänsä viranhaltijan allekirjoittamaan hankkeen esisopimuksen vuokrauksesta ja myöhemmin lopullisen vuokrasopimuksen.

Hyväksyttävä WasaGroup Oy tarjouksen pääomavuokra on 58.676,45 €/kk (alv 0%). Esisopimus tulee tehdä tarjouksen voimassaoloaikana viimeistään 24.7.2022. WasaGroup Oy:n optio 1 ylläpitovuokra ja optio 2 siivouspalvelut ei hyväksytä.

Päätös

Pelastusjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Esitän Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle osaltaan hyväksyttäväksi ja edelleen Kuopion kaupunginhallituksen päätettäväksi, että

- Neulamäen pelastusasemahankkeen toimittajaksi valitaan WasaGroup Oy ja
- WasaGroup Oy:n tarjouksen sisältyviä optioita (kiinteistöhuolto- ja siivospalvelut) ei hyväksytä ja
- Kaupunginhallitus valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen esisopimuksen vuokrauksesta.

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkittiin, että rakennuttajapäällikkö Panu Kangasniemi ja palopäällikkö Ilpo Hartikainen poistuivat kokouksesta tämän asian päätöksenteon jälkeen klo 17.50.



Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

Pöytäkirja

2/2022

4 (4)

24.02.2022

17 §