

## Turvakoti, vuokratilahankinta

### Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilapalveluiden toimitilapalvelut

Kuopion Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.2.2021 käsitellyt Kuopion Turvakodin toteuttamisen vuokratilamallilla pitkällä 20 vuoden vuokrasopimuksella hankesuunnitelma-asiakirjan mukaisesti (Kh:n päätös 8.2.2021 § 68).

Hankesuunnitelman mukaisesti Kuopion Turvakoti hanke toteutetaan vuokratilahankintana vuokranantajan tai hänen hankkimansa rahoittajan taseeseen. Hanke sisältää uuden turvakodin suunnittelun, rakentamisen ja vuokraamisen turvakotitoiminnan käyttöön. Kohde toteutetaan ns. avaimet käteen -periaatteella Kuopion kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Saaristokatu 16-18. Turvakoti vuokrataan 20 vuoden määräajalle. Kohde vuokrataan kokonaisvuokralla, joka sisältää pääomavuokra ja ylläpitovuokran, ilman lunastusta ja jäännösarvoa.

Kuopion kaupunki vuokraa tontin vuokranantajan käyttöön. Maanvuokrasopimus laaditaan, kun naapuritontin kautta tuleva tien rasitesopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu naapuritontin ja kaupungin välillä. 20 vuoden maanvuokrasopimuksessa ei edellytetä tontin ennallistamista.

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 2021-070674. Määrä aikaan mennessä saatiin 2 (kaksi) osallistumishakemusta. Soveltuvuusvaatimusten mukaisuus on tarkastettu kaikilta osallistumishakemukset jättäneiltä ehdokkailta. Kaksi osallistumishakemuksen soveltuvuuden vähimmäiskriteerit täyttävää tarjoajaehdokasta kutsuttiin kirjallisesti (23.6.2021) osallistumaan neuvotteluihin 8.9.2021.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn mukaisia neuvottelukierroksia on pidetty kolme. Lopullinen tarjouspyyntö on lähetetty kaikille neuvotteluissa mukana olleille tarjoajille 26.1.2022 Sokopro-projektipankin kautta.

Lopulliset tarjoukset on saatu määräaikaan mennessä molemmilta neuvottelussa mukana olleilta tarjoajalta. 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 21.2.2022.

Kuopion kaupungin ja Turvakodin 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, avattiin 24.2.2022.

Parhaimmat hinta-laatusuhteen pisteet saatiin MVH-Kiinteistöt Oy:ltä. MVH-Kiinteistöt Oy tarjous sai parhaat laatupisteet sekä parhaat hintapisteet. MVH-Kiinteistöt Oy tarjouksen mukainen kokonaisvuokra Kuopion Turvakodista on 21 774,00 €/kk (alv0%).

Hankinnan valintaperusteena on paras hinta-laatusuhde. Tarjouksen selonottoneuvottelu käytiin 3.3.2022. Saatujen tarjousten perusteella hankkeen vuokratkustannukset eivät ylitä hankesuunnitelmassa arvioitua kokonaiskuukausivuokraa 22 600,00 €/kk (alv0%).

Terveiden ja hyvinvoinninlaitos THL valitsee turvakotilain mukaan palveluntuottajat tuottamaan turvakotipalvelua määräaikaisella päätöksellä. THL toimii valtionapuviranomaisena ja maksaa turvakotitoiminnasta syntyneet kustannukset valtion talousarviossa olevan määrärahan puitteissa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

### Esitys

Esitän Kuopion kaupunginhallituksen päätettäväksi, että hankkeen toimittajaksi valitaan MVH-Kiinteistöt Oy ja että kaupunginhallitus valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen esisopimuksen vuokrauksesta.

Liitteet

- 1 2409/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake
- 2 2409/2022 Turvakoti Tarjouksien avauspöytäkirjat allekirjoitetut
- 3 2409/2022 Pisteytys Turvakoti
- 4 2409/2022 Laatupisteet
- 5 2409/2022 Kokonaisvertailu Turvakoti
- 6 2409/2022 Tarjouspyyntö Turvakoti

Valmistelija

Panu Kangasniemi  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5234

### Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan tekemän esityksen.

### Päätös

Rakennuttajapäällikkö Panu Kangasniemi ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

04.04.2022

10/2022 3 (3)

94 §