

Von Wrightin koulun tilaelementit

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 16
344/02.08.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen
puh. 044 718 5248
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus valitsee Von Wrightin vuokrapäiväkodin vuokratilatoimittajaksi edullisimman tarjouksen antaneen Parmaco Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan vuokratilahankintaan liittyvät sopimukset. Lisäksi kaupunginhallitus hylkää Teijo Talot Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena (hylkäysperuste liitteenä).

Päätös

Merkitään, että asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen, toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja rakennuttaja Hilikka Laakso esittelivät asiaa kokouksessa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunginhallitus on 6.11.2023 § 325 hyväksynyt Kasvun ja oppimisen lautakunnan esityksen mukaisesti Von Wrightin vuokrapäiväkodin hankeselvityksen. Hankeselvityksen taustalla on nykyisten koulu- ja päiväkotitilojen ahtaus johtuen lapsimäärän voimakkaasta kasvusta alueella. Hankeselvityksen mukaisesti päiväkoti- ja opetustilarakennus toteutetaan vuokratilahankintana, jossa kilpailutettu vuokratilatoimittaja toimittaa rakennuksen perustuksineen. Lisäksi kilpailutukseen on sisältynyt vuokratilaan liittyvät pihavarusteet sekä optioina 1-3 lisätilan vaatimat muutostarpeet kiinteistön alueella, mm. pysäköintialueen lisäys sekä kulkuväylämuutokset. Kuopion Tilapalvelut vuokraa rakennuksen tarjouspyynnön mukaisesti 10 vuoden määräajalle, jonka lisänä on mahdollisuus lisäaikaoption käyttöön. Vuokra-aika alkaa sekä tarjouspyynnön että hankesuunnitelman mukaisesti arviolta 1.8.2024 ja päättyy 31.7.2034. Rakennuksen vuokra-aika on määritelty palvelualueen näkemyksestä palvelutarpeeseen perustuen, jolloin lapsimäärä olisi tasolla, että lisärakennukselle ei ole enää tarvetta.

Hankintailmoitus on julkaistu Hilmassa 29.11.2023.
(Hankintailmoituksen nro 2023-139108).

Tarjoustusta pyydettiin vuokratilahankintamallilla toteutettavan opetus- ja päiväkotirakennuksen vuokrauksesta 10 vuoden määräajalle tekstissä yllä mainituin hankeselvityksen mukaisin määräyksin. Kohde toteutetaan ns. avaimet käteen -periaatteella Kuopion kaupungin omistamalle rakennuspaikalle, joka on kiinteistön alkuperäisessä rakennusluvassa merkitty varauksena lisärakentamiselle.

Von Wrightin vuokrapäiväkodin vuokratilahankkeen tarjoukset tuli jättää viimeistään 2.1.2024 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui 5 tarjoustusta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilapalveluissa 2.1.2024 klo 12.15. Yhtä lukuun

ottamatta kaikki tarjoukset täyttivät esitetyt soveltuvuusvaatimukset ja tarjoukset vertailtiin tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti seuraavasti:

Tarjouksista hyväksytään Tilaajalle halvin vertailuhinta.

TARJOUSTEN VERTAILUHINTA TARJOUSPYYNNÖSSÄ:

Vertailuhintana tarjouksissa käytetään kokonaishinta vuokra-ajalle euroa (alv o %) 120 kk. Laskennassa ei käytetä indeksikorotusta.

Tarjouksen mukaan sopimuskauden hinnaksi tulee pääomavuokran osalta vuokrauden alkaessa 1.356.768,00 eur, eli 11.306,40 eur/kk. Muutostarpeiden mukaisten lisäoptioiden 1-3 kustannus on 77.491,00 eur, eli 645,76 eur/kk.

Sisäinen vuokra tulee olemaan 1.8.2024 alkaen 15.350,00 eur/kk (28,51 eur/m²/kk), joka sisältää vuokratilakustannuksen lisäksi maanvuokran, ylläpidon ja siivouksen kustannukset. Tilaluettelon mukaan rakennuksen pinta-ala on 538,40 m².

Tarjouksessa esitetty kustannustaso hankesuunnitelman kustannustasoon tarkasteltuna toteutuu.

Sisäisen vuokran kustannukset ovat arvio ylläpidon ja siivouksen osalta ja ne tarkistetaan vuosittain ja tasataan todellisten kustannusten mukaan n. yhden - kahden käyttövuoden jälkeen.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi liitteenä

Liitteet

Tarjoustenavausptk Von Wright

Tarjouspyyntö Von Wright tilaelementit

Tilaohjelma Von Wright vuokrapäiväkoti

Hilma kansallinen hankintailmoitus 29.11.2023 Von Wrigh vuokrapäiväkoti

Vaikutusten ennakoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Tarjous Teijo-Talot Oy

Tarjous Parmaco Oy

Tarjous Heikius Hus-Talo AB Oy

Tarjous Elementit-E Oy

Tarjous Adapteo Finland Oy

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja