



Koivukylän päiväkodin paviljongin hankinta vuokraamalla / PW

VD/6129/02.08.00.00/2020

PW/JV/AV

Koivukylän paviljonki rakentuu Koivukylän kaupunginosaan. Koivukylän päiväkotipaviljonki rakentuu vastaamaan Koivukylän suuralueen varhaiskasvatuspalveluverkon kasvaviin tilatarpeisiin. Varhaiskasvatuksen peittävyys on kasvanut, joka on lisännyt päiväkotitilarpeita alueella. Tilakeskus on kilpailuttanut Koivukylän päiväkodin paviljongin hankinnan vuokraamalla viiden vuoden sopimuskaudella. Lisäksi on pyydetty tarjousoptio vuokrakauden jatkamisesta. Hankinnan kokonaiskustannus optioineen on 2 406 000 euroa.

Sovelletut oikeusohjeet: hankintalaki, kaupungin hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö. Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Koivukylän päiväkodin hankesuunnitelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 3.6.2020 § 12 ja opetuslautakunnassa 8.6.2020 § 14.

Hankinnan kohteena on 105 tilapaikkaisen (viisi ryhmää ja henkilökuntaa noin 20 hlöä) päiväkodin vuokraus viideksi (5) vuodeksi. Lisäksi on pyydetty tarjousoptio vuokrakauden jatkamisesta kolme (3) vuotta + yksi (1) vuosi. Päiväkotia rakennetaan Koivukylän alueelle lähelle Talvikkitien päiväkotia.

Tilakeskus on pyytänyt Koivukylän päiväkodin paviljongin tiloista sähköisellä hankintajärjestelmällä (Cloudia/ HILMA) tarjouksia avoimella menettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

- hinta 50 %
- sijoittuminen tontille, pihan toiminnallisuus ja kaupunkikuva 20 %
- pohjaratkaisun toiminnallisuus / soveltuvuus tilaajan tarpeisiin 20 %
- puurakenteet 10 %
- tarjottu valmistumis- /käyttöönottoaika huomioitiin lisä- tai miinus pisteillä (max 10 p.)

Tarjouspyynnön mukaan vuokra-aika on 31.12.2025 asti sekä sen jälkeiset optioajat 3 + 1 vuotta.

Määräaikaan mennessä saatiin viisi tarjousta, jotka täyttivät asetetut kelpoisuusehdot. Saatujen tarjousten vertailu:

vertailupisteet	tarjottu kk-vuokra 5 v / 3 v/ 1 v eur/ kk (alv 0 %)	kokonaisvuokra optioineen (9v., alv 0 %)
1. 97	30 900 / 11 500 / 11 500	2 406 000 eur
2. 87,96	30 307,20 / 18 480 / 18 480	2 705 472 eur
3. 84,96	28 963 / 28 963 / 28 963	3 128 004 eur
4. 83,19	24 540 / 24 540 / 24 540	2 650 320 eur
5. 56,04	58 387 / 18 012 / 18 012	4 367 796 eur

Tilakeskuksen rakennuttaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaat pisteet saanut Parmaco Oy (1.) valitaan kohteen toteuttajaksi. Tarjousvertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi hinta (kokonaisvuokra).



Koska hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2020 aikana, on rakennuttajapäällikkö oikeuttanut esitettävän toimijan jatkamaan kohteen suunnittelua ml. rakennuslupavaihe, valmistelemaan tarvittavia hankintoja ja tehdastuotantoa tavoiteaikataulun vaatimilta osiltaan. Nämä toiminnot tehdään ns. tilaajan riskillä, koska muutoin valmistumistavoitteeseen ei ole mahdollista päästä ja tästäkin huolimatta aikataulu on kriittinen.

Päätöksenteon yhteydessä on nähtävillä tarjouspyyntö, saadut tarjoukset ja vertailutaulukko. Tilaajavastuuselitystä esitettävästä toimittajasta on tehty.

Vuokrauksen kustannuksiksi ylläpitokuluineen tilakeskukselle muodostuu noin 440 000 euroa/ varsinainen sopimusvuosi.

Tekninen lautakunta 30.9.2020 § 8

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että päiväkodin toimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Parmaco Oy, kiinteään kuukausivuokraan 30 900 eur/kk (alv 0 %) viiden vuoden sopimuskaudella
- b) että option käyttämisestä tehdään erillinen päätös sopimuskauden lopulla
- c) todeta, että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoituksella
- d) oikeuttaa toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrausta koskevat sopimukset
- e) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Tilakeskus, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

projektipäällikkö Annika Varsio, puh. 040 1941 578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)