



Kaivokselan koulupaviljongin hankinta vuokraamalla / PW

VD/10606/02.08.00.00/2020

PW/JV/AV

Kaivokselan koulupaviljonki rakentuu Myyrmäen Ojahaan kaupunginosaan vastaamaan Myyrmäen itäisen alueen kouluverkon kasvaviin tilatarpeisiin. Tilanahtaudesta kärsivään Kaivokselan kouluun kohdistuu myös oppilasmäärän kasvupainetta muun muassa Kaivokselan ja Ojahaan kaupunginosasta, kunnes Ojahaan yhtenäiskoulu valmistuu. Tilakeskus on kilpailuttanut Kaivokselan koulun paviljongin hankinnan vuokraamalla tiloja viiden (5) vuoden sopimuskautella. Lisäksi on pyydetty tarjousoptiot (1+1+1 vuotta) vuokrakauden jatkamisesta. Hankinnan kokonaiskustannus optioineen on 2 169 605,24 euroa.

Hankinnan kohteena on peruskoulun 150 (enintään 180) oppilaan alakoulutilojen hankinta vuokraamalla 65 kuukauden määräajaksi (1.8.2021-31.12.2026). Lisäksi pyydettiin tarjousoptio vuokrakauden jatkamisesta 1+1+1 vuodella (yht. 3 optiovuotta). Koulu rakennetaan lähellä Kaivokselan koulua sijaitsevan, osoitteesta Luolapolku 4 puretun asuntolan paikalle.

Tilakeskus on pyytänyt Kaivokselan koulun 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 30 %.

Määräaikaan mennessä saatiin kolme (3) tarjousta, jotka täyttivät asetetut kelpoisuusehdot. Saatujen tarjousten vertailu (hinnat alv 0 %):

vertailupisteet	tarjottu kk-vuokra 5 v / 1 v / 1 v / 1 v eur/ kk	kokonaisvuokra optioineen (101 kk)
1. 97,02	21 481,24/21 481,24/21 481,24/21 481,24	2 169 605,24 eur
2. 92,69	25 750 / 18 800 /18 800 /18 800	2 250 550,00 eur
3. 55,53	69 450 / 29 580 / 29 580 / 29 580	5 579 130,00 eur

Toimitilajohtaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaat pisteet saanut Fixcel Oy (tarjous 1) valitaan kohteen toteuttajaksi. Tarjousvertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi hinta (kokonaisvuokra). Myös tilaohjelman täyttyminen ja tilojen monikäyttöisyys arvioitiin tarjouksista parhaiksi.

Hankkeen odotetaan valmistuvan elokuuksi 2021, mikä edellyttää esitettävän toimijan Fixcel Oy:n aloittamaan viipymättä kohteen lopullisen suunnittelun ml. rakennuslupavaihe, sekä valmistelevaan tarvittavia hankintoja ja tehdastuotantoa tavoiteaikataulun vaatimin osin. 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.

Tilakustannukset ylläpitokuluineen (n. 5 eur/m²) ovat noin 325 000 euroa/varsinainen sopimusvuosi.



Kaivoksen koulupaviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 2.12.2020 § 12 ja opetuslautakunnassa 7.12.2020 § 10.

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.

Tekninen lautakunta 17.2.2020 § 9

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita paviljonkikoulun toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Fixcel Oy, kiinteään kuukausivuokraan 21 481,24 eur/kk (alv 0 %) viiden vuoden sopimuskaudella,
- b) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiovuosien käyttämisestä,
- c) että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoituksella,
- d) oikeuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrausta koskevat sopimukset, ja
- e) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Kaivoksen koulun paviljonki/vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

projektipäällikkö Annika Varsio, puh. 040 194 1578

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)