



Vapaalan uuden päiväkodin paviljongin hankinta vuokraamalla / AK

VD/12477/02.08.00.00/2021

AK/PW/JV/AV

Vapaalan uusi paviljonkipäiväkotikoti rakentuu Vapaalan kaupunginosaan vastaamaan lähialueen tilatarpeen lisäksi Myyrmäen suuralueen kasvaviin tilatarpeisiin. Vuokrahankkeella korvataan rakennuspaikalta purettava vanha Vapaalan päiväkotirakennus ja varhaiskasvatuksen käytöstä poistuvat Virtatien päiväkotipaviljongin tilat. Toimitilajohtaminen on kilpailuttanut Vapaalan päiväkodin paviljongin hankinnan vuokraamalla 119 kuukaudeksi (n. 10 v). Lisäksi on pyydetty optiot vuokrakauden jatkamisesta 1 + 1 +1 optiokausilla. Hankinnan kokonaiskustannus optioineen on 3 736 747,50 euroa.

Vapaalan päiväkodin tontilla sijaitseva vuonna 1970 valmistunut päiväkotirakennus (488 kem²) puretaan uuden paviljongin tieltä tilahallinnan erilliskilpailutuksen perusteella ennen tämän kohteen aloittamista. Päiväkotitoiminnan käyttöön jää tontille 2020 valmistunut 42-tilapaikan päiväkotipaviljonki. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Rakennettavan päiväkodin hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunkitilalautakunnassa 22.9.2021 § 14 ja Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 21.9.2021 § 15.

Hankinnan kohteena oli hankesuunnitelman mukaisesti 140 tilapaikkaisen päiväkodin vuokraus. Lisäksi pyydettiin optiot vuokrakauden jatkamisesta 1+1+1 vuotta sekä erillishinta viereiseen Ilpolanpuistoon päiväkodin ulkoilukäyttöön aidattavasta piha-alueesta.

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

- vuokrakaudelle syntyvä kokonaiskustannus optioineen 50 %
- sijoittuminen tontille, piharatkaisut 15 %
- pohjaratkaisun toiminnallisuus 10 %
- soveltuvuus tilaajan tarpeisiin 10 %
- kaupunkikuva 5 %
- hiilijalanjälki 10 %
- tarjottu valmistumis- /käyttöönottoaika huomioitiin lisä- tai miinusasteilla

Tarjouspyynnön mukaan vuokra-aika on 30.6.2032 asti (119 kk) sekä sen jälkeiset optioajat 1+1+1 vuotta.

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



vertailupisteet	tarjottu kk-vuokra 119 kk / optiot €/kk	kokonaisvuokra optioineen (n.13v.)
1. 90,81	23 914,50 / 23 914,50	3 736 747,50 €
2. 85,84	27 696,03 / 18 878,74	4 005 362,21 €
3. 81,42	29 156 / 29 156	4 619 180,00 €
4. 81,37	34 781,88 / 32 880	5 371 691,72 €

Toimitilajohtaminen / rakennuttaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaat pisteet saanut Fixcel Group Oy (1.) valitaan vuokrahankkeen toteuttajaksi. Tarjousvertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi toiminnallisuuden, soveltuvuuden ja kaupunkikuvan laatupisteet sekä syntyvä kokonaishinta.

Koska hankkeen odotetaan valmistuvan kesällä 2022, tulee kohteen suunnittelu ml. rakennuslupavaihe, hankintojen valmistelu ja tehdastuotannon varaukset tehdä ennen rakennusluvan saamista. Nämä toiminnot tulee tehdä ns. tilaajan riskillä, koska muutoin valmistumistavoitteeseen (28.7.2022) ei ole mahdollista päästä ja tästäkin huolimatta aikataulu on kriittinen.

Tilaajavastuuserelvitys esitettävästä toimittajasta on tehty.

Vuokrauksen kustannuksiksi ylläpitokuluineen muodostuu noin 380 000 euroa / varsinainen sopimusvuosi.

Hanke sisältyy toimitilajohtamisen investointiohjelmaan 2022.

Sovelletut oikeusohjeet: hankintalaki, kaupungin hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 16.2.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- valita Vapaalan päiväkodin paviljongin toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Fixcel Group Oy, kiinteään kuukausivuokraan 23 914,50 €/kk (alv 0 %) sopimuskaudeksi 1.8.2022 – 30.6.2032 (119 kk),
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokausien (1+1+1) käyttämisestä, ja
- todeta, että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Esittelytekstin toinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:



Rakennettavan päiväkodin hankesuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa ~~25.10.2021 § 5~~
~~kaupunkitalalautakunnassa 22.9.2021 § 14~~ ja Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 21.9.2021 § 15.

Esittelytekstin vertailutaulukkoon muutetaan tarjouskilpailussa toiseksi sijoittuneen tarjoajan tarjoaman
kuukausivuokran määräksi varsinaisella sopimuskaudella ~~18 878,74 euroa~~ 27 696,03 euroa ja
optiokaussilla ~~29 900 euroa~~ 18 878,74 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

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