



Kytöpuiston koulupaviljongin hankinta vuokraamalla / AK

VD/13405/02.08.00.00/2022

PW/JV/AV

Kytöpuiston koululle tarvitaan väistötila peruskorjauksen ajaksi. Sen jälkeen rakennus toimii Itä-Hakkilan ja Ilolan koulun peruskorjauksen väistötilana. Tarve on alustavasti vuoden 2027 loppuun, mahdollisiin aikataulumuutoksiin on varauduttu optiovuosin. Kytöpuiston tilaelementeistä rakennettava väistötila toteutetaan vuokrakohteena. Kytöpuiston paviljonkitoimittajaksi esitetään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta Adapteo Finland Oy:tä.

Toimitilajohtaminen on pyytänyt Kytöpuiston koulupaviljongin vuokrauksesta sähköisellä hankintajärjestelmällä (Cloudia/ HILMA) tarjouksia avoimella menettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä ns. EU-hankinta, jota käsitellään urakkahankintana. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

- hinta 50 %
- sijoittuminen tontille, piharatkaisut 10 %
- pohjaratkaisun toimivuus 10 %
- soveltuvuus tilaajan tarpeisiin 25 %
- kaupunkikuvallinen soveltuvuus 5 %

Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 31.12.2027 asti (49 kk) sekä optiokaudet 1 v + 1 v +1 v + 1 vuotta. Optiot huomioidaan vertailuhinnassa.

Määräaikaan mennessä saatiin kaksi (2) tarjousta. Ne ovat vertailukelpoisia ja täyttävät asetetut kelpoisuusehdot.

Tarjouksista laadittu vertailutaulukko on päätösesityksen liitteenä.

Tarjousvertailu:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Vertailupisteet	Sopimuskauden (49 kk) kk-vuokra (alv 0 %)
1.	50,00	43,76	93,76	199 893 €/kk
2.	37,02	50	87,02	154 500 €/kk

Optiokausien vuokrat tarjoajittain ja optiovuosittain:

1.	39 919 €/kk	39 919 €/kk	39 919 €/kk	39 919 €/kk
2.	51 500 €/kk	51 500 €/kk	60 090 €/kk	60 090 €/kk

Tarjousvertailun perusteella syntyvät vuokrakustannukset ml. purkaminen ja poiskuljetus ovat yhteensä sopimus- ja optiokausilta vastaavasti:

1.	11 710 869 €	(alv 0 %)
2.	10 248 660 €	(alv 0 %)

Toimitilajohtamisen rakennuttaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaan tarjouksen antanut Adapteo Finland Oy (1.) valitaan kohteen toteuttajaksi. Vertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi



laatutekijät yleensä ja erityisesti laatuperuste ”soveltuvuus tilaajan tarpeisiin” kohdan tilaratkaisujen toimivuus ja pohjaratkaisun toimivuus yleisesti.

Alkuperäiselle sopimuskaudelle toimitilajohtamiselle syntyvät ulkoiset vuokratkustannukset ovat noin 2 400 000 €/vuosi, mikä tulee ottaa huomioon tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Vuokratkustannuksen lisäksi arvioidut ylläpitokustannukset ovat noin 300 000 €/vuosi.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja –antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Kytöpuiston koulun väistötilan toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Adapteo Finland Oy 49 kuukauden sopimuskauksi 31.12.2027 asti kiinteään kuukausivuokraan 199 893 €/kk (alv 0 %),
- b) että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoituksella,
- c) oikeuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrausta koskeva sopimus määräajalle 31.12.2027 asti, ja
- d) oikeuttaa toimitilapäällikkö päättämään vuokrauksen optioiden käyttämisestä sopimuskauden lopulla sekä tekemään sisältöön asiakastoimialan tarpeisiin perustuvia ja hankintalain 136 §:n mahdollistamia sopimusmuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko Kytöpuiston koulupaviljonki

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)