



Paviljonkipäiväkoti Kielon hankinta vuokraamalla / AK

VD/7605/02.08.00.00/2024

PW/JV/AV

Vuokrakohteena hankittavan Paviljonkipäiväkoti Kielon toimittajaksi esitetään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta Adapteo Finland Oy:tä vertailuhintaan 3 349 320 euroa (alv 0 %). Vuokraus on 53 kuukautta, jonka jälkeen on käytössä neljä (4) optiovuotta. Vertailuhinta sisältää optiovuodet.

Paviljonki Kielon hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 10.4.2024 § 5. Paviljonkiin rakentuu tilaohjelman mukaiset tilapäisen päiväkodin tilat 126 lapselle. Paviljonki rakennetaan korvaamaan Kielotien päiväkotia, jonka rakentaminen on siirtynyt vuosikymmenen lopulle.

Toimitilajohtaminen on pyytänyt Paviljonki Kielon rakentamisesta ja vuokrauksesta tarjouksia sähköisellä hankintajärjestelmällä (Cloudia / HILMA) avoimella menettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä urakkahankinta. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavien valintaperusteiden:

- hinta 50 %
- sijoittuminen tontille, saavutettavuus, piharatkaisut 15 %
- pohjaratkaisun toimivuus ja soveltuvuus tilaajan tarpeisiin 30 %
- kaupunkikuvallinen soveltuvuus 5 %.

Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 26.7.2025 – 31.12.2029 (53 kk) sekä optiokaudet 1+1+1+1 vuotta. Optiot huomioidaan vertailuhinnassa.

Määräaikaan mennessä saatiin viisi (5) tarjousta. Ne ovat vertailukelpoisia ja täyttävät asetetut kelpoisuusehdot.

Tarjouksista laadittu vertailutaulukko on päätösesityksen liitteenä.

Tarjousvertailu:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Vertailupisteet	Vertailuhinta alv 0 %
1.	44,51	50,00	94,51	3 551 615,00
2.	46,64	41,33	87,97	4 296 787,80
3.	40,24	47,72	87,96	3 721 536,00
4.	41,91	37,29	79,20	4 762 575,00
5.	41,86	34,22	76,08	5 189 000,00



Tarjousvertailun perusteella syntyvät vuokratustannukset 26.7.2025 – 31.12.2029 (53 kk) ja neljä optiovuotta ja niiden kuukausivuokrat ovat:

	Vuokra 53 kk	optiovuokra 2030-31	optiovuokra 2031-32	optiovuokra 2032-33	optiovuokra 2033-34
1.	57.955,00 €/kk	15.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €
2.	76.596,60 €/kk	4.941 €	4.941 €	4.941 €	4.941 €
3.	52.416,00 €/kk	19.656 €	19.656 €	19.656 €	19.656 €
4.	69.975,00 €/kk	46.550 €	23.325 €	15.550 €	15.550 €
5.	97.000,00 €/kk	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €

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

Tavoitellun valmistumisajan vuoksi tilaelementtien valmistuslupa jouduttanee antamaan Adapteo Finland Oy:lle ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta ns. tilaajan riskillä. Luvan myöntämisen edellytykset selvitetään ennen valmistuslupan antamista.

Varsinaisten vuokrakausien (53 kk) aikana syntyvät ulkoiset vuokratustannukset ovat 695.460 €/vuosi, minkä lisäksi tulevat ylläpitokulut arviolta 87.600 €/vuosi, tulee huomioida tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Tilaajavastuuselvytys esitettävästä toimittajasta on tehty, eikä siinä ole huomautettavaa.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet.

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 kuukautta ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi. Lisäksi hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 15.1.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- valita Paviljonkipäiväkotin Kieron toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Adapteo Finland Oy,
- todeta, että sopimuskausi on 53 kuukautta 31.12.2029 asti ja kuukausivuokra 57.955 €/kk (alv 0 %),



- c) todeta, että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisella, 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.

Tämä päätös on ehdollinen siihen saakka, kun ylemmällä toimielimellä on mahdollisuus käyttää kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan. Sitova sopimus ei synny vielä hankintapäätöksen tiedoksi antamisella, vaan vasta myöhemmin tehtävällä erillisellä sopimuksella.

Liite:

- Vertailutaulukko: Paviljonkipäiväkoti Kielo

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa p. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)