



Nikinmäen koulupaviljongin hankinta vuokraamalla / AK

VD/517/02.08.00.00/2025

AK/PW/JV/AV

Vuokrakohteena hankittavan Nikinmäen koulupaviljongin toimittajaksi esitetään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta Elementit-E Oy:tä vertailuhintaan 3 183 185,06 euroa (alv 0 %). Vuokrauskausi on 66 kuukautta, jonka jälkeen on käytössä neljä (4) erillistä optiovuotta. Vertailuhinta sisältää optiovuodet sekä mahdollisen rakennuksen lunastuksen kaupungin omistukseen.

Jokivarren koulun Sorvatieen opetuspisteen vanha paviljonki poistuu käytöstä, ja Nikinmäen opetuspisteen uusi tilaelementtirakenteinen laajennusosa korvaa Sorvatieen opetuspisteen vanhan paviljongin. Rakennukseen toteutetaan tilat noin 110 oppilaalle. Siihen toteutetaan myös pieni liikunta-/terapiasali päiväkodin ja vaativan erityisen tuen (vammaisopetus) opetuskäyttöön. Nikinmäen koulu ja nyt rakennettava laajennus sijaitsee osoitteessa Perhotie 27.

Nikinmäen uuden paviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 08.10.2024 § 10, Kaupunkitilalautakunnassa 23.10.2024 § 5 ja Kaupunginhallituksessa 18.11.2024 § 10.

Toimitilajohtaminen on pyytänyt Nikinmäen koulun laajennuksen rakentamisesta ja vuokrauksesta tarjouksia sähköisellä hankintajärjestelmällä (Cloudia / HILMA) avoimella menettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä urakkahankinta. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin valintaperustein:

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

Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 2.1.2026 – 31.6.2031 (66 kk) sekä optiokaudet 1+1+1+1 vuotta. Vertailuhinnassa huomioidaan varsinaisen sopimuskauden (66 kk) lisäksi optiokausien vuokrat sekä rakennuksen lunastushinta. Mikäli lunastus tehdään optiovuosien aikana, vähennetään maksetut optiovuokrat lunastushinnasta.

Määräaikaan 27.2.2025 mennessä saatiin kolme (3) tarjousta. Ne ovat vertailukelpoisia ja täyttävät asetetut kelpoisuusehdot.

Tarjouksista laadittu vertailutaulukko on päätösesityksen liitteenä.



Tarjousvertailu:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Vertailupisteet	Vertailuhinta
1.	46,76	46,85	93,62	3.183.185,06 €
2.	45,64	46,56	92,20	3.202.744,00 €
3.	19,35	50,00	69,35	2.982.624,00 €

Tarjousten perusteella syntyvät kuukausivuokrat varsinaiselta vuokrakaudelta 66 kk ja neljältä optiovuodelta + lunastushinta ovat:

	vuokra 66 kk	optiovuokrat 4* 12 kk	lunastushinta
1.	43 563,41 €/kk	3500 €/kk	140 0000 €
2.	46 379,00 €/kk	1000 €/kk	93 730 €
3.	29 336,00 €/kk	6176 €/kk	750 000 €

Toimitilajohtamisen rakennuttaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaan tarjouksen antanut Elementit-E Oy (1.) valitaan kohteen toteuttajaksi. Vertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi laatutekijät ja niistä erityisesti tarjousratkaisun muita matalampi hiilijalanjälki.

Lisäksi tarjoajat ovat antaneet erillishinnan paviljongin viilennykselle 76 500 € (alv 0 %). Viilennyksen toteuttamisesta sovitaan kohteen lopullisen suunnittelun yhteydessä.

Tavoitellun valmistumisajan vuoksi tilaelementtien valmistuslupa jouduttaneen antamaan Elementit-E Oy:lle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ns. tilaajan riskillä. Luvan myöntämisen edellytykset selvitetään ennen valmistusluvan antamista.

Varsinaisten vuokrakausien (66 kk) aikana syntyvät ulkoiset vuokrakustannukset ovat 522 760,92 €/vuosi, minkä lisäksi tulevat ylläpitokulut arviolta 53 000 €/vuosi, nämä tulee huomioida tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Tilajaavastuuselvytys esitettävästä toimittajasta on tehty, eikä siinä ole huomautettavaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan 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 12.3.2025 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- valita Nikinmäen uuden koulupaviljongin toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Elementit-E Oy,



- b) todeta, että sopimuskausi on 66 kuukautta 31.12.2029 asti, ja kuukausivuokra varsinaisella sopimuskaudella on 43 563,41 €/kk (alv 0 %),
- c) todeta, että viilennyksen toteuttamisesta hintaan 76 500 € (alv 0 %) päätetään toteutussuunnittelun yhteydessä, kun sen tekniset edellytykset on lopullisesti selvillä,
- d) todeta, että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisella ja
- e) oikeuttaa toimitilapäällikkö päättämään vuokrauksen optioiden sekä lunastusoikeuden käyttämisestä sopimuskauden lopulla sekä tekemään sisältöön asiakastoimialan tarpeisiin perustuvia ja hankintalain 136 §:n mahdollistamia sopimusmuutoksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vertailutaulukko: Nikinmäen koulupaviljonki

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

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