



Nikinmäen uuden koulupaviljongin hankinta vuokraamalla, uudelleenkilpailutus / PW

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 3 274 309,86 euroa (alv 0 %). Vuokrakausi on 61 kuukautta, jonka jälkeen on käytössä neljä (4) erillistä optiovuotta. Vertailuhinta sisältää optiovuodet sekä mahdollisen rakennuksen lunastuksen kaupungin omistukseen.

Jokivarren koulun Sorvatien opetuspisteen vanha paviljonki poistuu käytöstä, ja Nikinmäen opetuspisteen uusi tilaelementtirakenteinen laajennusosa korvaa Sorvatien 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 sijaitsevat osoitteessa Perhotie 27.

Nikinmäen uuden paviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 8.10.2024 § 10, Kaupunkitilalautakunnassa 23.10.2024 § 5 ja Kaupunginhallituksessa 18.11.2024 § 10.

Alkuvuodesta 2025 kilpailutuksessa ollut laajennushanke jouduttiin hankinnasta tehdyn valituksen takia keskeyttämään ja kilpailuttamaan uudestaan. Päätös keskeyttämisestä tehtiin kaupunkitilalautakunnassa 9.4.2025 § 17. Tehty valitus koski valitun tarjoajan hiilijalanjäljen laskentatapaa.

Toimitilajohtaminen on pyytänyt uudelleen 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 15 %
- tarjousratkaisun hiilijalanjälki 5 %.

Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 1.6.2026 – 31.6.2031 (61 kk) sekä optiokaudet 1+1+1+1 vuotta. Vertailuhinnassa huomioidaan varsinaisen sopimuskauden (61 kk) lisäksi optiokausien vuokrat, rakennuksen lunastushinta sekä pyydetty erillishinnat. Mikäli lunastus tehdään optiovuosien aikana, vähennetään maksetut optiovuokrat lunastushinnasta.

Määräaikaan 12.8.2025 mennessä saatiin kolme (3) tarjousta. Ne ovat vertailukelpoisia ja täyttävät asetetut kelpoisuusehdot.

Tarjousista laadittu vertailutaulukko on päätösesityksen liitteenä.



Tarjousvertailu:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Vertailupisteet	Vertailuhinta
1.	50,00	44,57	94,57	3 274 309,86 €
2.	42,86	50	92,86	2 918 951,00 €
3.	39,29	21,25	60,54	6 867 790,00 €

Tarjousten perusteella syntyvät kuukausivuokrat varsinaiselta vuokrakaudelta 61 kk ja neljältä optiovuodelta + lunastushinta ovat:

	vuokra 61 kk	optiovuokrat 4* 12 kk	lunastushinta
1.	50 242,58 €/kk	1344,01 €/kk	68 000 €
2.	45 129,00 €/kk	1000,00 €/kk	98 222 €
3.	54 390,00 €/kk	15000,00 €/kk	2 800 000 €.

Erillishinnat:

	Viilennys	julkisivuverhous työmaalla
1.	67 000 €	10 000 €
2.	sis. kk-vuokraan	19 860 €
3.	20 000 €	10 000 €

Toimitilajohtamisen rakennuttaminen esittää, että kokonaistaloudellisesti parhaan tarjouksen antanut Elementit-E Oy (1.) valitaan kohteen toteuttajaksi. Vertailussa ratkaisevaksi tekijäksi nousi laatutekijöistä pohjaratkaisun toiminnallisuus.

Lisäksi tarjoajat ovat antaneet erillishinnat laajennuksen viilennyksestä ja julkisivuverhouksen asentamisesta työmaalla kaupunkikuvasyistä. Viilennyksen toteuttamisesta ja julkisivuverhouksen asennustavasta sovitaan kohteen lopullisen suunnittelun / rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tavoitellun valmistumisajan vuoksi tilaelementtien valmistuslupa jouduttaneen antamaan Elementit-E Oy:lle ennen rakennuslupan myöntämistä ns. tilaajan riskillä.

Varsinaisen vuokrakauden (61 kk) aikana syntyvät ulkoiset vuokrakustannukset ovat 602 910,96 euroa/vuosi, minkä lisäksi tulevat ylläpitokulut arviolta 53 000 euroa/vuosi, nämä tulee huomioida tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Tilaajavastuuselvitys esitettävästä toimittajasta on tehty, eikä siinä ole huomautettavaa.

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 3.9.2025 § 5

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita Nikinmäen uuden koulupaviljongin toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Elementit-E Oy,
- b) todeta, että sopimuskausi on 61 kuukautta 31.6.2031 asti, ja kuukausivuokra varsinaisella sopimuskaudella on 50 242,58 euroa/kk (alv 0 %),
- c) todeta, että viilennyksen toteuttamisesta hintaan 67 000 euroa (alv 0 %) ja julkisivuverhouksen asentamisesta tilaelementteihin työmaalla hintaan 10 000 päätetään toteutussuunnittelun yhteydessä, kun sen tekniset edellytykset on lopullisesti selvillä,
- d) todeta, että varsinainen sopimus vuokrauksesta syntyy vasta lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisella,
- e) todeta, että kohteen mahdollisesta lunastamisesta päätetään erikseen, ja
- f) oikeuttaa toimitilapäällikkö päättämään vuokrauksen optioiden sekä lunastusoikeuden käyttämisestä sopimuskauden lopulla sekä tekemään sisältöön asiakastoimialan tarpeisiin perustuvia ja hankintalain 136 §:n mahdollistamia sopimusmuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Sirkku Ingervo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Hyväksyessään koulupaviljongin vuokrauksen on tärkeää, että Vantaan kaupunki alkaa selvittämään mahdollisuutta lisätä kaupungin omien helposti siirrettävien, laadukkaiden ja kestävien paviljonkien/moduleiden (vrt. Tukholma) hankkimista eri päiväkotien ja koulujen pitkäaikaiseen tilapäistarpeeseen kalliiden ulkoavuokrattavien paviljonkien tilalta kokonaiskustannusten alentamiseksi. Kiire tulee kalliiksi ja on hyvän paras vihollinen."

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Vertailutaulukko: Nikinmäen koulupaviljonki

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

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