



§ 61

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot/Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen urakkatarjous ja sopimuksen tekeminen

HEL 2013-004954 T 02 08 01 01

Päätös

Merkittiin tiedoksi esittelijän antama selvitys liittyen urakoitsijan valintamenettelyyn.

Kohde kilpailutettiin ensimmäisen kerran syksyllä 2011. Tarjouksia jätettiin kaksi, mutta asuntotuotantotoimikunta hylkäsi ne tarjouspyynnön vastaisina.

Hanke kilpailutettiin toistamiseen syksyllä 2012. Ehdokkaaksi ilmoittautuneista kahdesta urakoitsijasta tarjouksen jätti vain toinen. Tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset olivat 5 598 €/htm² (kustannustalo 2/2013, RI =106,6). Toimikunta hylkäsi tarjouksen liian kalliina. Asuntotuotantotoimisto neuvotteli syksyllä 2012 tarjouksen jättäneen yhtiön kanssa vaihtoehtoisista tavoista toteuttaa hanke edullisemmin. Edullisempaan hintatasoon ei kuitenkaan olisi päästy ilman merkittäviä, kohteen laatutasoa heikentäviä muutoksia. Neuvottelut päättyivät tuloksettomina.

Toimisto tiedusteli tammikuussa 2013 Varte Oy:n halukuutta tutkia Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen toteutusmahdollisuutta. Yhtiö rakentaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen palvelukodin läheisyydessä Asuntotuotantotoimiston rakennuttamia kohteita Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Neuvottelujen perusteella Varte Oy antoi tarjouksen, joka oli 402 875 € (sis. alv 24 %) edullisempi kuin syksyllä 2012 tarjouskilpailun perusteella saatu tarjous. Varte Oy:n tarjous perustuu samansisältöisiin suunnitelmiin kuin syksyllä 2012 saatu tarjous.

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen kokonaisurakkasopimuksen käydyn neuvottelun perusteella Varte Oy:n kanssa hintaan 4.695.475 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hintaan.

Hinta sisältää alv:n 24 %.

Esittelijä



17.04.2013

Tj/11

vs. toimitusjohtaja
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306
heli.miettinen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen kokonaisurakkasopimuksen käydyn neuvottelun perusteella Varte Oy:n kanssa hintaan 4.695.475 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hintaan. Hinta sisältää alv:n 24 %.

Esittelijä

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen Palvelukodin uudisrakennus on täydennysrakentamis-kohde ja se sijaitsee Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa tontilla 40098/5, osoitteessa Peltokyläntie 4-8, 00740 Helsinki.

Asuntotuotantotoimikunta on 22.6.2011 hyväksynyt Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Kohde oli ensimmäisen kerran urakkakilpailussa lokakuussa 2011. Tuolloin saatiin kaksi tarjousta, jotka molemmat olivat tarjouspyynnön vastaiset ja toimikunta hylkäsi saadut tarjoukset 21.11.2011.

Toinen urakkakilpailu käytiin syyskuussa 2012. Tuolloin saatiin vain yksi tarjous, jonka toimikunta hylkäsi 19.12.2012 liian kalliina ja oikeutti toimiston valitsemaan urakoitsijan tarvittaessa neuvottelumenettelyllä tai suora hankintamenettelyä käyttäen.

Toimisto on neuvotellut Varte Oy:n kanssa kohteen toteuttamisesta.

Varte Oy on antanut neuvottelujen pohjalta Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot / Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen rakentamisesta kokonaisurakkatarjouksen hintaan 4.695.475 euroa (sis. alv 24 %).

Tarjoushintaan sisältyy asuntotuotantotoimiston laskelman mukaisesti olemassa olevien Siltamäen palvelukotia palvelevien tilojen kustannuksia 1,06 milj. euroa.

Tarjouksen perusteella on lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät, nyt rakennettavien asuntojen rakennuskustannukset ovat 3,96 milj. euroa (5.014 e/htm²). Koko hankkeen rakennuskustannukset ovat 5,15 milj. euroa.



Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 2,7 % (169 e/htm2, kustannustaso 2/2013 = 106,6, ind. 2010 = 100). Ylitys johtuu siitä, että energialuokkaa on parannettu B-luokasta A-luokkaan.

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut 56 e/htm2, esirakentamiskustannukset, alueellisten putkien tuentakustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 5.270 e/htm2.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306
heli.miettinen(a)att.hel.fi