



11.06.2021

Tekninen johtaja

---

## **130 §**

### **Metsolan ala-aste, vuokranantajan hankinta, voittajan valinta**

HEL 2021-001999 T 02 08 03 00

#### **Päätös**

Tekninen johtaja päätti

A

valita ensimmäisessä tarjousvaiheessa tarjouksen jättäneiden tarjoajien ehdotussuunnitelmien perusteella toiseen tarjousvaiheeseen Parmaco Oy:n, Hemsö Suomi Oy:n ja Hoivatilat Oyj:n.

B

hyväksyä arviointiryhmän esityksen mukaisesti Metsolan ala-asteen vuokranantajan hankinnan kilpailutuksen voittajaksi tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaat vertailupisteet saaneen Hoivatilat Oyj:n tarjouksen.

Hankkeen sopimukset voidaan allekirjoittaa aikaisintaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 129 §:n 1 momentissa tarkoitetun odotusajan jälkeen eli 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi sekä edellyttäen, että hankepäätös hyväksytään.

#### **Päätöksen perustelut**

##### Hankintamenettely

Metsolan ala-asteen vuokranantajan kilpailutus on toteutettu kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Hankinnasta julkaistiin 23.12.2020 EU kynnysarvon ylittävää hankintaa koskeva osallistumispyyntö sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti seitsemän tarjoajaehdokasta, joista hankeyksikkö 1:n päällikön tarjoajien valintapäätöksellä 8.2.2021 / 5 § valittiin jatkokon kuusi tarjoajaa.

Tarjouskilpailuun valitut kuusi tarjoajaa kutsuttiin tarjousvaiheeseen 1 ja jättämään alustava tarjous (ehdotussuunnitelma). Valittujen tarjoajien kanssa pidettiin tarkentavat neuvottelut 10.-12.2.2021 ja pidetyistä neuvotteluista lähetettiin osallistujille yhteenveto 17.2.2021.



11.06.2021

Tekninen johtaja

---

Määräaikaan 10.3.2021 klo 13.00 mennessä saatiin alustavina tarjouksina tarjousvaiheessa 1 yhteensä kahdeksan ehdotussuunnitelmaa seuraavasti:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| eQ Hoivakiinteistöt | kaksi ehdotusta |
| Hemsö Suomi Oy      | yksi ehdotus    |
| Hoivatilat Oyj      | yksi ehdotus    |
| Fixcel Group Oy     | kaksi ehdotusta |
| Parmaco Oy          | kaksi ehdotusta |

Jätetyt ehdotussuunnitelmat olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Hankintailmoituksessa ja sen liiteaineistossa on ilmoitettu, että ensimmäisessä tarjousvaiheessa toimitettujen ehdotussuunnitelmien perusteella valitaan esitettyjen arviointikriteerien mukaisen pisteytyksen perusteella toiseen tarjousvaiheeseen 2-4 parasta tarjoajaa siten, että yhdeltä tarjoajalta voi olla maksimissaan kaksi jatkokon pääsevää ehdotusta.

Molempien kilpailuvaiheiden arviointikriteerit on esitetty liitteessä 1 ja kilpailuvaiheen 1 arviointimuistio ja pisteytys liitteessä 2.

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin 6.2.2021 jatkokon valituille kolmelle tarjoajalle. Määräaikaan 26.4.2021 klo 13.00 mennessä saatiin tarjoukset Hemsö Suomi Oy:ltä ja Hoivatilat Oyj:ltä. Kaikki jätetyt tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Arvioinnissa huomioitiin tarjousten kokonaistaloudellisuus

Arviointikriteereitä olivat:

- Toiminnalliset ominaisuudet
- Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri
- Tekniset ominaisuudet ja elinkaarikestävyys
- Vuokrahinta

Kahden tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvioinnissa saatiin kokonaispistemäärät:

|                |                |
|----------------|----------------|
| Hemsö Suomi Oy | 184,3 pistettä |
| Hoivatilat Oyj | 194,9 pistettä |

Kilpailuvaiheen 2 tarkempi pisteytys on esitetty liitteessä 3 kilpailuvaiheen 2 arviointimuistio ja pisteytys.

Arviointiryhmän suorittaman arvioinnin perusteella esitetään hankintakilpailun voittajaksi kilpailuaineistossa esitettyjen arvosteluperusteiden mukaisesti arvioinnissa eniten pisteitä saanut Hoivatilat Oyj.



11.06.2021

Tekninen johtaja

---

Hankinnan arvo

Hankkeen pääoma- ja ylläpitovuokran vuokratustannukset ovat Hoivatiilojen tarjouksen mukaan neljän vuoden ajalta arvonlisäverottomana 3 550 000 euroa (4 vuoden irtisanomisajalla).

Vuokratarjous muodostuu seuraavasti:

- pääomavuokra 4 vuoden irtisanomisajalla 21,54 euroa/htm2/kk + alv
- ylläpitovuokra 4 vuoden irtisanomisajalla 2,45 euroa/htm2/kk + alv

Yhteensä 4 vuoden irtisanomisajalla 23,99 euroa/htm2/kk + alv.

Pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10 =100) muutosta vastaavasti.

Mikäli valtuusto hyväksyy hankinnan niin hankinnan arvo 20 vuoden ajalta arvonlisäverottomana on 12 500 000 euroa.

Hoivatiilojen vuokratarjous muodostuu seuraavasti:

- pääomavuokra 20 vuotta määräaikainen 14,36 euroa/htm2/kk + alv
- ylläpitovuokra 20 vuotta määräaikainen 2,45 euroa/htm2/kk + alv

Yhteensä 20 vuoden määräaikainen vuokratarjous on 16,81 euroa/htm2/kk + alv.

Tämän lisäksi vielä tonttivuokran ja kiinteistöveron osuus arviolta 3,8 euroa/htm2.

Hankkeen toteuttaja suunnittelee ja rakentaa uudisrakennuksen maanrakennus- ja pihatöineen kaupungin tilavaatimusasiakirjojen ja suunnitteluohjeiden pohjalta.

Uudisrakennus rakennetaan vuokranantajan omistukseen.

Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu alkaa toukokuussa v. 2021, rakennuksen tavoitevalmistumisaika on vuoden 2022 loppuun mennessä ja hankkeen tavoitteellinen käyttöönotto on tammikuussa 2023. Käyttäjän kalustamiselle on varattava aikaa rakennuksen valmistumisen ja käyttöönoton välisenä aikana.

Päätökset varsinaisesta vuokrasopimuksesta, yhteistoimintasopimuksesta ja maanvuokrasopimuksesta voidaan tehdä, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy hankkeen hankesuunnitelman.

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi



11.06.2021

Tekninen johtaja

---

## Liitteet

- |   |                                                   |
|---|---------------------------------------------------|
| 1 | 1 Arviointikriteerit                              |
| 2 | 2 kilpailuvaiheen 1 arvostelumuistio ja pisteytys |
| 3 | 3 kilpailuvaiheen 2 arvostelumuistio ja pisteytys |

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A-B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjousvaiheen 1 tarjouksen jättäneet

Tarjousvaiheiden 1 ja 2 tarjouksen jättäneet

Hankeyksikkö 1/projektitiimi 2

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3