

Päätös Huhtasuon koulujen ja päiväkodin toteuttamisesta elinkaarimallilla ja hankinnasta

Aikaisemmat Tilapalvelun johtokunta 3.5.2011/46
käsittelyt Kaupunginhallitus 9.5.2011/209

Asian valmistelija kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo, p. 014 266 8243

1. Hankinnan kuvaus ja hankinnan edeltävät vaiheet

Jyväskylän kaupunginvaltuusto teki 18.1.2010 päätöksen, jonka mukaan se on hyväksynyt alustavasti Huhtasuon koulu- ja päiväkotikampuksen hankesuunnitelman sekä sen mukaisen tavoitehinnan ja kustannusarvion yhteensä 29.440.000 € (alv 0 %) hintatasossa 11/2009 (69,0). Lisäksi kaupunginvaltuusto totesi, että hankkeen lopullisesta hankesuunnitelmasta ja toteutusmallista päätetään erikseen saatujen elinkaarihankintatarjousten perusteella kaupunginvaltuustossa.

Hanke käsittää kolme toisiinsa kytkettyä rakennusta, joiden laajuus on yhteensä noin 16 000 m². Palvelujen tarve perustuu kuntien lakisääteisiin velvoitteisiin ja Jyväskylän kaupungin tekemiin palveluverkkoselvityksiin. Hanke tuottaa palvelutilat seuraaville kunnan peruspalveluyksiköille:

Kohde 1, päiväkotito, 9 ryhmää, 162 lasta,
Kohde 2, erityiskoulu luokka-asteet 1-9, 90 oppilasta sekä
Kohde 3, yhtenäiskoulu, luokka-asteet 1-9, 740 oppilasta

Hanke käsittää tontilla olevien vanhojen rakennusten purkamisen ja uudishankkeiden toteuttamisen. Hankekokonaisuus sisältää palveluntuottajan elinkaarivastuun kohteiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kiinteistön yllä-, kunnossapito- ja siivouspalveluista vuoden 2033 kesäkuun loppuun asti.

Hankkeen tarkistettu tavoitehinta ja kustannusarvio on 32.200.000 € (alv 0 %) hintatasossa 70,0/9.2010. Kustannusarvion nousu muodostuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan verrattuna pääosin hintakehityksestä, mutta sisällöllisesti myös vuonna 2012 voimaan tulevien energiatehokkuusvaatimusten huomioon ottamisesta sekä keittiöiden, erityiskoulun saunan, pukuhuoneiden ja päiväkodin työtilojen tilaohjelmien tarkistuksesta.

1.1 Kaupungin hankinnalle asettamat tavoitteet

Kaupunginvaltuuston alustavasti hyväksymässä hankesuunnitelmassa asetettiin muun muassa seuraavia tavoitteita:

- a) Hankkeen ensimmäinen vaihe (erityiskoulu ja päiväkotito) otetaan käyttöön kesällä 2013 ja toinen vaihe (yhtenäiskoulu) kesällä 2015.

Tarjouspyynnössä mahdollistettiin myös muu aikataulu tietyin olevien peruspalveluiden turvaamista ja väistötiloja koskevin reunaehdoin.

- b) Kohde toteutetaan elinkaarihankkeena, jolloin kohteen suunnittelun ohjaus, rahoitus, toteutus ja ylläpito ovat erikseen sovittavien osien yksityisellä palveluntuottajalla, jolle kaupunki maksaa vuokraa tai palvelumaksua sopimusajan, esimerkiksi 25 vuotta.

Tarjouspyynnössä tavoitetta täsmennettiin yksilöimällä hankittava palvelukokonaisuus ja määrittelemällä käytettävyys- ja olosuhdevaatimukset. Hankittava palvelukokonaisuus määräytyi siten, että se on tyypillisesti yksinomaan Tilapalvelun hankintavastuulle kuuluva. Opetustoimen ja päivähoiton tuottamis- tai hankintavastuulle sisältäviä palveluita ei tarjouspyyntö sisältänyt.

Tarjouspyynnössä tilaaja pidätti oikeuden hyväksyä tarjousten vertailun perusteella voittaneen tarjouksen ilman rahoituksen osuutta ja rahoittaa hankinnan itse joko suoraan tai oman kiinteistöyhtiön kautta.

Tarjouspyynnössä palvelujakso todettiin päättyväksi 30.6.2033.

- c) Hanke toteutetaan uudishankkeena siten, että hankintaan sisältyvät alueella olevien rakennusten purkaminen ja valmistelevat aluetyöt.

Tarjouspyyntö laadittiin tämän mukaisesti.

- d) Toiminnallisina tavoitteina olivat palveluyksiköiden toiminnallinen integraatio sekä synergia, tilojen tehokas yhteiskäyttö ja huolto.

Tarjouspyynnössä toiminnallisia tavoitteita syvennettiin muun muassa kaikki lapset eri ikäkausina huomioon ottavan toimintaympäristön, integraation sekä yhteiskäyttötilojen osalta.

1.2 Valtuuston ponsi

Kaupunginvaltuusto hyväksyi osana 18.1.2010 tekemäänsä päätöstä yksimielisesti Kokoomuksen valtuustoryhmän esittämän ponnin: *”Hyväksyessään alustavasti Huhtasuon koulu- ja päiväkotikampuksen hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto toivoo, että hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään nykyistä tarkemmin koko Huhtasuon alueen palvelutarjonta ja yhteistyömahdollisuudet eri toimijoiden omistamien kiinteistöjen osalta.”*

Alueen julkinen palvelutarjonta on selvitetty osana kaupungin palvelualueiden palveluverkkoselvityksiä. Lisäksi Jyväskylän seurakunnan kanssa on neuvoteltu yhteistyömahdollisuuksista kaupungin ja seurakunnan palveluiden sekä toimitilojen osalta. Toimitilojen osalta neuvottelut eivät ole johtaneet toimenpiteisiin, koska kaupunki omistaa Huhtasuolla keskeiset palveluyksiköidensä käytössä olevat toimitilat, joiden realisointimahdollisuudet ovat heikkoja. Yhteiskäyttöratkaisuja on mahdollista kehittää sen mukaan, miten seurakunnan omat tilaratkaisut seurakunnan laatiman kiinteistöstrategiaselvityksen pohjalta kehittyvät.

Huhtasuon koulun, erityiskoulun ja päiväkodin elinkaarihankkeen tilaratkaisut ja sisällöt mahdollistavat monipuolisen tilojen oheiskäytön muun muassa liikunta-, kansalaisopisto- ja järjestökäyttöön.

1.3 Kilpailutuksen vaiheet

Kaupunki perusti hankintaa varten ohjausryhmän, johon kuuluivat:

kiinteistöjohtaja Esko Eriksson
kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo
talousjohtaja Ari Hirvensalo

konsernipalvelujohtaja Pekka Pirinen
kaupunginlakimies Annaliisa Lehtinen (31.1.2011 saakka)
opetusjohtaja Eino Leisimo
päivähoidon vastuualuejohtaja Pirjo Tuosa (31.12.2010 saakka, josta lukien Maija-Riitta Markkanen)

Projektin johtajana toimi kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo. Hankintayksikkö käytti apunaan teknisiä, rahoituksen, juridiikan ja verotuksen asiantuntijoita.

Hankintamenettelynä oli kilpailullinen neuvottelumenettely. Tarjouskilpailua koskeva hankintailmoitus julkaistiin 16.4.2010.

Hankintailmoituksen mukaisesti osallistumishakemus tuli toimittaa hankintayksikölle 24.5.2010 klo 15.00 mennessä. Asetettuun määräaikaan mennessä saapui kuusi (6) osallistumishakemusta seuraavasti aakkosjärjestyksessä:

Are Oy
Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun
NCC Rakennus Oy
Skanska Talonrakennus Oy ja ISS Palvelut Oy
SRV Toimitilat Oy
YIT Rakennus Oy ja YIT Rakennustekniikka Oy

Ehdokkaiden soveltuvuus tarkastettiin ja osallistumishakemusten perusteella tehtiin päätös, jonka mukaisesti neuvottelukutsun saivat seuraavat viisi (5) yritystä, jotka täyttivät hankintailmoituksessa asetetut vähimmäisvaatimukset, neuvottelukutsun saaneet tarjoajat aakkosjärjestyksessä:

Are Oy
Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun
NCC Rakennus Oy
Skanska Talonrakennus Oy ja ISS Palvelut Oy
YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy

Tarjoajavalintaa koskeva 7.6.2010 tehty päätös annettiin muutoksenhakuosoituksineen tiedoksi neuvottelukutsun saaneille yrityksille 8.6.2010. SRV Toimitilat Oy ei täyttänyt hankintailmoituksessa asetettuja vähimmäisvaatimuksia ja sille lähetettiin 8.6.2010 poissulkemista koskeva päätös muutoksenhakuosoituksineen.

Neuvotteluvaihe valittujen ehdokkaiden kanssa käynnistyi 16.6.2010 ja päättyi 18.11.2010, josta ilmoitettiin mukana oleville ehdokkaille.

Lopullinen tarjouspyyntö lähetettiin 19.11.2010. Tarjouspyynnön keskeisiä sisältöjä on kuvattu edellä kohdassa 1.1. (Kaupungin hankinnalle asettamat tavoitteet) sekä jäljempänä kohdassa 2. (Perinteisen mallin ja elinkaarimallin vertailu).

Tarjouspyynnössä tarjousten toimittamiselle asetettiin määräajaksi 10.1.2011 klo 15.00 mennessä.

Tarjoajilla oli lisäksi mahdollisuus esittää tarjouspyyntöä koskevia kysymyksiä. Kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä em. menettelyn johdosta tarjouspyyntöön tehdyt täsmennykset annettiin tiedoksi kaikille tarjoajille.

Määräajassa tarjoukset saatiin kaikilta mukana olleilta tarjoajilta. Kaikki saadut tarjoukset perustuivat leasingrahoitukseen.

2. Perinteisen mallin ja elinkaarimallin vertailu

Tilaajana toimiva Tilapalvelu liikelaitos toteuttaa perinteisesti ja tyyppillisesti peruspalvelutilainvestoinnin vastaten suunnittelun ohjauksesta ja rakennuttamisesta itse. Tilapalvelu liikelaitos hankkii myös erikseen kohteen käyttöjaksolle vastuullaan olevat kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (kiinteistön yllä- ja kunnossapidon palvelut, energian ja veden hankinta, siivous). Suunnittelun, urakoiden ja palveluiden hankinta tapahtuu tyyppillisesti kilpailuttamalla tai kilpailutettuun puitesopimukseen perustuen. Erilaisia peruspalvelutoimitilaa kohdistuvia sopimuksia on toimitilan elinkaaren aikana useita kymmeniä, jopa satoja. Tilapalvelu vastaa toimitilasta ja siihen kohdistuvista palveluista kustannuksellaan sekä kantaa niihin kohdistuvat riskit.

Elinkaarihankkeen keskeinen tarkoitus on hankkia koko edellä kuvattu suunnittelu-, urakka- ja palvelukokonaisuus yhtenä hankintana siten, että sopimuskumppani ottaa kokonaisvastuun kohteesta ja sen käytettävyydestä sopimusjakson ajan sekä vastuun kohteen luovutuskunnosta sopimusjakson päättyessä. Tavoitteena on, että kohteen suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito tapahtuvat kaikki yhtenäisten laadullisten tavoitteiden mukaisesti.

Elinkaarihankkeen kokonaishankinta, pitkä sopimuskausi ja kokonaisvastuu mahdollistavat merkittävän riskinsiirron tilaajalta palveluntuottajalle. Keskeisinä riskinsiirron elementteinä ovat tässä hankintakokonaisuudessa olleet kohteen käytettävyys (tekninen kunto, sisäilma- ja muut olosuhteet, laitteiden ja palveluiden toimivuus) kaikkina määriteltynä pääkäyttöaikoina (peruspalveluiden käyttöajat), energiankulutus, hankintaan sisältyvien palveluiden hintakehitys sekä ilkeiltä ja mahdolliset käytettävyyshäiriöistä aiheutuvat väistötilarat. Tilaaja on arvioinut, että riskinsiirron kokonaisarvo on tässä hankkeessa noin viisi miljoonaa euroa. Suomalaisissa elinkaarihankkeissa tarjoajina ovat tyyppillisesti suuret rakennusliikkeet yhteistyökumppaneineen, jotka sijoittuvat arvontuottamisen ketjussa eri vaiheeseen kuin julkinen hankintayksikkö, ja omaavat näin mahdollisuudet riskien hallintaan eri tavalla kuin julkinen hankintayksikkö.

Perinteisen mallin ja elinkaarimallin taloudellinen vertailu koostuu tässä hankkeessa neljästä eri osa-alueesta: 1) investoinnin kustannusarviosta, 2) hankittavien palveluiden kustannusarviosta, 3) PTS-ohjelman (vuosikorjausohjelman) kustannusarviosta sekä 4) riskinsiirron kustannusarviosta. Tilaajan vertailulaskelma päättyy lopputulokseen, missä kokonaistaloudellisesti edullisin saatu tarjous on noin neljä miljoonaa euroa edullisempi kuin kaupungin oman perinteisen investoinnin ja siihen liittyvän elinkaarivastuun kustannusarvio. Eri osa-alueista tilaaja on arvioinut oman investointinsa 3 M€ edullisemmaksi, palvelut samanhintaisiksi, oman PTS-ohjelmansa 2 M€ kalliimmaksi sekä edellä kuvatun riskikokonaisuuden 5 M€ kalliimmaksi.

On huomattava, että perinteisen mallin kustannusarvioihin ja vertailulaskelmiin liittyvät epävarmuutta ja ennustamista sekä oletuksien tekemistä pitkälle ajanjaksolle. Elinkaarisopimuksen kustannusennustettavuus on parempi. Tämän ovat todenneet myös muut elinkaarihankkeita toteuttaneet hankintayksiköt.

Elinkaaripalvelusopimuksessa riskinsiirron ja luovutuskunnon takaamisen elementteinä ovat erilaiset maksumekanismit, vakuutukset ja vakuudet. Maksumeka-

nismeina toimivat tässä hankkeessa palvelumaksu- ja energiamekanismit. Palvelumaksua maksetaan täysimääräisesti ainoastaan siinä tapauksessa, että määritely käytettävyys toteutuu vasteaikojen puitteissa. Energiamaksumekanismissa energia- ja vesikustannuksia maksetaan ainoastaan palveluntuottajan määrittämään ja takaamaan maksimikulutukseen asti. Maksimikulutuksen alittava osuus jaetaan tasaosuuksin tilaajan ja palveluntuottajan kesken. Tilaaja vastaa energian yksikköhinnan muutosriskistä maksimikulutukseen asti; sen ylittävältä osin riskistä vastaa palveluntuottaja.

Vakuuslajeja ovat indeksiin sidotut 1 M€:n suuruinen pankkitalletus- tai sulkutilivaakuus sekä ajan kulumisen suhteen nousevan suuruisena toimitettava 1-3 M€:n suuruinen emoyhtiön takaus. Lisäksi ovat voimassa normaalit urakka- sekä takuu-aikojen vakuudet.

Hankkeelle, kohteelle ja palvelulle on palveluntuottajan toimesta ja kustannuksella määritely otettavaksi kaupungin normaalia menettelyä laajempi vakuutusturva.

Palveluntuottajan sopimusrikkomustilanteessa tilaajalla on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus, oikeus sopimussakkoon sekä oikeus sakon määrän ylittävään vahingonkorvaukseen.

3. Tarjousten arviointi ja vertailu

Tarjousten selonoton perusteella todettiin kaikkien tarjousten olevan tarjouspyynnön mukaisia. Siten kaikki tarjoukset olivat mukana tarjousten vertailussa.

Hankinnan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Tarjouspyynnössä määriteltiin tarjousten kokonaistaloudellisuutta vertailtaessa huomioon otettavat laadulliset seikat. Tarjoajille annettavat laukupisteet arvioitiin tarjouspyynnössä vaadittujen asiakirjojen ja kuvausten perusteella.

Laadun osuus kokonaistaloudellisen edullisuuden arvioinnissa on 30 % ja hinnan osuus 70 %.

Arvioitavien laatukokonaisuuksien painoarvot olivat:

Painoarvo

- A. Elinkaaripalveluiden sisältö ja laatutekijät 10 %
 - B. Rakennusten massoittelu, pihat ja liittyminen lähiympäristöön 30 %
 - C. Tilaratkaisut 40 %
 - D. Riskienhallinta 10 %
 - E. Innovatiiviset suunnittelu-, toteutus- ja käytönaikaiset ratkaisut 10 %
- 100 %

Tarjouspyynnössä määriteltiin myös hinnan vertailun toteuttamisen ja kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailumenetelmä.

Vertailu toteutettiin tarjouspyynnössä ilmoitetulla tavalla. Liitteenä 2 on tarjousten arviointi- ja vertailuraportti, jossa vertailu kuvataan yksityiskohtaisemmin, samoin sen perustelut.

Tarjouskilpailussa vertailut tarjoukset sijoittuivat vertailuperusteena olleen kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella seuraavasti:

Ratkaisuehdotusten kokonaistaloudellinen arviointi						
Vertailuperuste	Selite	ARE	Lemminkäinen	NCC	Skanska	YIT
L	Tarjouksen saama laatupisteiden prosenttiluku (maksimi 100%)	36,65 %	81,28 %	65,19 %	66,85 %	65,55 %
NPV (tarjous)	Tarjoushinnan nykyarvo	58 130 852,1	56 852 853,8	56 974 489,1	64 773 625,2	49 611 410,2
H	Tarjouksen vertailuhinta	51 739 013,6	42 990 597,4	45 831 437,3	51 783 132,3	39 855 953,3
Tarjouksen vertailuhinta % kalliimpi suhteessa kokonaistaloudellisesti edullisimpaan tarjoukseen						
		29,82 %	7,86 %	14,99 %	29,93 %	0,00 %
Sijoitus vertailussa						
		4.	2.	3.	5.	1.

Suoritetun vertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen on jättänyt siten YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortio, vertailuhintana 39 855 953 euroa.

Voittanut tarjous perustuu hankesuunnitelman ja tarjouspyynnön mukaiseen vaiheistukseen.

YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion tarjouksesta laskettu kokonaishinta esitettynä vuoden 2010 hintatasossa elinkaarisopimuksen päättymisajankohtaan 30.6.2033 asti on 54,5 M€ (alv 0 %) jakautuen investoinnin osuuteen 35,5 M€ (alv 0 %), elinkaari palveluiden osuuteen noin 17,9 M€ (alv 0 %) sekä PTS-ohjelman (vuosikorjausohjelma) osuuteen noin 1,1 M€ (alv 0 %). Tässä esitetty kokonaishinta 54,5 M€ (alv 0 %) on esitetty informatiivisuussyistä ilman rahoituksen osuutta sekä ilman tarjoushintojen indeksointia ja diskonttaustekijöitä, eikä siten perustu tarjouspyynnössä esitettyyn tarjoushinnan laskentamenetelmään.

YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous myös vertailtaessa tarjouksia ilman rahoituksen osuutta.

Tarjouspyynnössä kaupunki on pidättänyt oikeuden hyväksyä tarjous ilman rahoituksen osuutta. Tästä tehdään esityksestä päätös samassa yhteydessä.

Tarjousten tarkempi rakenne ilmenee liitteestä 2 (tarjousten arviointi- ja vertailuraportti).

Mikäli päätösesitys hyväksytään, tulevat voittaneen konsortion kanssa solmittaviksi seuraavat sopimukset:

- palvelusopimus
- hankkeen ensimmäistä vaihetta (erityiskoulu ja päiväkot) koskeva urakkasopimus ja toista vaihetta (yhtenäiskoulu) koskeva urakkasopimus.

4. Toteutusmallivaihtoehdot ja rahoitus

Tilapalvelu selvitti hankintaprosessin aikana neljää rahoitukseltaan erilaista elinkaarimallivaihtoehtoa sekä kaupungin omaan perinteistä toteutusmallia.

Elinkaarimallin rahoitusvaihtoehtoina olivat esillä seuraavat mallit:

- a) Ns. yhden sopimuksen malli, jossa palveluntuottajan tarjous sisältää rahoituksen ja sen osana oman pääoman ehtoista riskiä kantavaa rahoitusta

- tarjouksia ei saatu tällä mallilla.
- b) Leasing-rahoitusmalli
- kaikki saadut tarjoukset sisälsivät leasing-rahoituksen osana tarjousta
 - leasing-rahoitustarjoukset ovat rahoitusmarginaaliltaan merkittävästi kaupungin rahoitushankintaa kalliimpia. Elinkaaren aikainen sopimusajalta laskettu leasing-rahoitus olisi ollut arviolta yli 3 M€ kalliimpi kuin kaupungin oma rahoitusvaihtoehto, minkä vuoksi esitys perustuu kaupungin omaan rahoitusvaihtoehtoon.
- c) Kaupungin kiinteistöosakeyhtiö-malli
- kaupunginvaltuuston takaaman yhtiön lainan rahoitusmarginaali on hiukan kaupungin suoran rahoituksen rahoitusmarginaalia suurempi. Tässä hankkeessa rahoituskustannus olisi ollut arviolta noin 20.000 €/vuosi suurempi, eikä KOy-mallille nähty muuta erityisen painavaa perustelua, minkä vuoksi esitys perustuu kaupungin ns. suoran taseen rahoitusvaihtoehtoon ja investointiohjelmaan.
- d) Kaupungin investointiohjelmansa kautta omaan taseeseensa toteuttama malli
- kustannustehokkain malli rahoittaa elinkaarihankkeen investointiosuus, minkä vuoksi esitys perustuu tähän vaihtoehtoon.
 - Elinkaaripalvelusopimus on keskeisiltä osiltaan riippumaton rahoitusvaihtoehdosta.

Kaupungin rahoittaman elinkaarimallin ja kaupungin perinteisen hankintamallin taloudellinen vertailu on esitetty kohdassa 2 (Perinteisen mallin ja elinkaarimallin vertailu). Päätösesitys perustuu tehtyjen vertailujen pohjalta elinkaarimalliin, joka rahoitetaan kaupungin investointiohjelman kautta kaupungin omaan taseeseen.

5. Sivistys- ja perusturvalautakuntien toiminnalliset lausunnot

Sivistyslautakunta on antanut toiminnallisen lausunnon elinkaarihankkeesta kokouksessaan 26.4.2011, asianumero 55/2011 ja perusturvalautakunta kokouksessaan 28.4.2011, asianumero 53/2011.

Koska em. lautakuntien pöytäkirjanotteet eivät ole tätä päätösesitystä kirjoitettaessa valmistuneet, oheistetaan lautakuntien päätösotteet päätösliitteiksi nro:t 3 ja 4 Tilapalvelu liikelaitoksen johtokunnan kokouksessa 3.5.2011.

6. Päätösvalta

Päätösvalta asiassa on Jyväskylän kaupunginvaltuustolla.

Päätösliitteet:

1. Kaupunginvaltuuston päätös 18.1.2010, asianumero 7/2010
2. Tarjousten arviointi – ja vertailuraportti
3. Sivistyslautakunnan päätösote 55/2011 kokouksesta 26.4.2011 (liitetään Tilapalvelu liikelaitoksen johtokunnan päätöskäsittelyn yhteydessä)
4. Perusturvalautakunnan päätösote 53/2011 kokouksesta 28.4.2011 (liitetään Tilapalvelu liikelaitoksen johtokunnan päätöskäsittelyn yhteydessä)

Kiinteistöjohtaja Erikssonin ehdotus

Tilapalvelun johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- a) toteuttaa Huhtasuon koulu-, erityiskoulu- ja päiväkotihankkeen kaupunginvaltuuston 18.1.2010 alustavasti hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta tarjouskilpailun mukaisella elinkaarimallilla siten, että investointiosuus rahoitetaan kaupungin oman taseen kautta, ja
- b) rahoittaa Huhtasuon koulun, erityiskoulun ja päiväkodin investointikustannukset 35,5 M€ (alv 0 %) (hintataso 9/2010) kaupungin vuosien 2012–2015 talonrakennuksen investointiohjelmissa, ja
- c) hyväksyä YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion hankkeen tarjouskilpailussa antaman tarjouksen, ilman rahoituksen osuutta, sisältäen olennaisena osana hankkeen koko suunnittelun ja rakentamisen sekä toteutuksen jälkeiset kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (ml. ylläpito- ja korjauspalvelut) elinkaari palvelusopimuksella sopimuskauden ajan 30.6.2033 asti.

Lisäksi kaupunginvaltuusto toteaa, että hanketta koskevat muut tarvittavat asiat käsitellään ja päätetään Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunnassa.

Kiinteistöjohtaja Eriksson muutti päätösehdotuksensa seuraavaksi:

Tilapalvelun johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- a) toteuttaa Huhtasuon koulu-, erityiskoulu- ja päiväkotihankkeen kaupunginvaltuuston 18.1.2010 alustavasti hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta tarjouskilpailun mukaisella elinkaarimallilla siten, että investointiosuus rahoitetaan perustettavan kaupungin omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta
- b) antaa myöhemmin erikseen päätettävän omavelkaisen lainatakauksen yhtiön hakemalle Huhtasuon koulun, erityiskoulun ja päiväkodin elinkaarihankkeen 35,5 miljoonan euron (alv 0 %, hintataso 9/2010) rahoitustarpeelle
- c) hyväksyä YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion hankkeen tarjouskilpailussa antaman tarjouksen, ilman rahoituksen osuutta, sisältäen olennaisena osana hankkeen koko suunnittelun ja rakentamisen sekä toteutuksen jälkeiset kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (mukaan lukien ylläpito- ja korjauspalvelut) elinkaari palvelusopimuksella sopimuskauden ajan 30.6.2033 asti.

Lisäksi kaupunginvaltuusto toteaa, että hanketta koskevat muut tarvittavat asiat käsitellään ja päätetään Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunnassa tai kaupunginhallituksessa toimivallan mukaisesti.

Päätös Kiinteistöjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Asian valmistelija Mikko Lepo, puh. 014 266 8243

Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunta päätti kokouksessaan 3.5.2011 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Huhtasuon elinkaarihankkeen investointi rahoitettaisiin kaupungin perustaman ja omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta. Keskeinen perustelu rahoitusratkaisulle on elinkaarihankkeen edellyttämän rahoituksen läpinäkyvyys ja pitäminen erillään kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmasta.

Hankkeen rahoittaminen KOy-mallin kautta tarkoittaa seuraavanlaisen kolmikantasopimuksen laatimista:

- perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tekee hankkeen urakkasopimukset YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion kanssa sekä maksaa urakkasopimukseen perustuvan urakkahinnan konsortiolle.
- Kaupunki myy nykyiset koulurakennukset (yhdellä eurolla) ja vuokraa tontin perustettavalle kiinteistöyhtiölle. Kaupunki maksaa yhtiölle investoinnin rahoituskustannuksiin perustuvaa pääomavastiketta sekä maanvuokraan, kiinteistöveroon sekä pienehköihin hallinnointikustannuksiin perustuvaa hoitovastiketta.
- YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortio tuottaa palvelun ja elinkaarivastuun kaupungille, mitä vastaan kaupunki maksaa konsortiolle palvelumaksua. Vaihtoehtoisesti palvelusopimus voidaan tehdä konsortion ja yhtiön välille, jolloin kaupungin maksama palvelumaksu kulkee yhtiön kautta konsortiolle.

Kaupungin kannalta KOy-mallissa tulee erikseen päättää kiinteistöyhtiön perustamisesta sekä nykyisten rakennusten myynnistä ja maanvuokrauksesta perustettavalle yhtiölle. Kaupunginhallitus ja Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunta ovat toimivaltaisia näissä tarvittavissa päätöksissä.

Kaupunginvaltuusto käsittelee erikseen elinkaarihankkeen investoinnin rahoittamiseksi tarvittavan rakennuskustannusindeksiin sidotun 35,5 miljoonan euron (alv 0 %, hintataso 9/2010) lainatakausesityksen.

Oheisliitteet:

- kaupunginvaltuuston päätös 18.1.2010/7
- tarjousten arviointi- ja vertailuraportti
- sivistyslautakunnan päätös 26.4.2011/55
- perusturvalautakunnan päätös 28.4.2011/53

Kaupunginjohtaja Anderssonin ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se päättää

- toteuttaa Huhtasuon koulu-, erityiskoulu- ja päiväkotihankkeen kaupunginvaltuuston 18.1.2010 alustavasti hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta tarjouskilpailun mukaisella elinkaarimallilla siten, että investointiosuus rahoitetaan perustettavan kaupungin omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta

- antaa myöhemmin erikseen päätettävän omavelkaisen lainatakauksen yhtiön hakemalle Huhtasuon koulun, erityiskoulun ja päiväkodin elinkaarihankkeen 35,5 miljoonan euron (alv 0 %, hintataso 9/2010) rahoitustarpeelle
- hyväksyä YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion hankkeen tarjouskilpailussa antaman tarjouksen, ilman rahoituksen osuutta, sisältäen olennaisena osana hankkeen koko suunnittelun ja rakentamisen sekä toteutuksen jälkeiset kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (mukaan lukien ylläpito- ja korjauspalvelut) elinkaari palvelusopimuksella sopimuskauden ajan 30.6.2033 asti.

Lisäksi kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että hanketta koskevat muut tarvittavat asiat käsitellään ja päätetään Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunnassa tai kaupunginhallituksessa toimivallan mukaisesti.

Arkkitehti Arne von Boem on toimittanut 6.5.2011 kaupunginhallitukselle kirjeen, joka koskee Huhtasuon koulu- ja päiväkotikampusta ja samalla nykyistä Huhtaharjun koulua.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kv 16.5.2011/66

Oheisliitteet

- kaupunginvaltuuston päätös 18.1.2010/7
- sivistyslautakunnan päätös 26.4.2011/55
- perusturvalautakunnan päätös 28.4.2011/53

Päätöslite

- tarjousten arviointi- ja vertailuraportti

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

- toteuttaa Huhtasuon koulu-, erityiskoulu- ja päiväkotihankkeen kaupunginvaltuuston 18.1.2010 alustavasti hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta tarjouskilpailun mukaisella elinkaarimallilla siten, että investointiosuus rahoitetaan perustettavan kaupungin omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta
- antaa myöhemmin erikseen päätettävän omavelkaisen lainatakauksen yhtiön hakemalle Huhtasuon koulun, erityiskoulun ja päiväkodin elinkaarihankkeen 35,5 miljoonan euron (alv 0 %, hintataso 9/2010) rahoitustarpeelle
- hyväksyä YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion hankkeen tarjouskilpailussa antaman tarjouksen, ilman rahoituksen osuutta, sisältäen olennaisena osana hankkeen koko suunnittelun ja rakentamisen sekä toteutuksen jälkeiset kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (mukaan lukien ylläpito- ja korjauspalvelut) elinkaari palvelusopimuksella sopimuskauden ajan 30.6.2033 asti.

Kaupunginvaltuusto toteaa, että hanketta koskevat muut tarvittavat asiat käsitellään ja päätetään Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunnassa tai kaupunginhallituksessa toimivallan mukaisesti.

Keskustelun aikana Jorma Uski esitti Minna Mäkisen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu esitys, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannatti 69 ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi 5 valtuutettua. Tyhjää äänesti 1 valtuutettu. Puheenjohtaja totesi, valtuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Riitta Tynjä esitti, että kaupunginhallituksen esitys hylätään. Koska ehdotusta ei kannatettu, puheenjohtaja totesi sen raukeavan.

Jorma Uski esitti, että hankkeen rahoitus toteutetaan rahoitusvaihtoehdon d) mukaisesti investointiohjelman kautta kaupungin omaan taseeseen. Koska ehdotusta ei kannatettu, puheenjohtaja totesi sen raukeavan.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Lisäksi valtuusto hyväksyi yksimielisesti Jarmo Ritasen esittämän ponnen: ”Samalla kun valtuusto päättää hyväksyä kaupunginhallituksen esityksen koskien Huhtasuon koulujen ja päiväkodin toteuttamisesta elinkaarimallilla ja hankintaa, edellyttää se hankkeen tilaajan ja rakentajan pitävän yhteisvoimin huolta siitä, että tulevassa rakennuskohteessa noudatetaan suomalaista lainsäädäntöä ja voimassa olevia työehtosopimuksia sekä, lain antamien mahdollisuuksien rajoissa, käyttämään työtehtävissä keskisuomalaisia ammattilaisia mahdollisuuksien mukaisesti.”

Puheenjohtajan kutsumina asiantuntijoina olivat tässä asiassa mukana kiinteistöjohtaja Esko Eriksson ja kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo Tilapalvelu Liikelaitoksesta sekä Jukka Holopainen Insinööritoimisto Mittatyö Suomi Oy:stä.

Liitteet on arkistoitu diaarinumerolla 4184/09.

Päätöslite

- äänestysluettelo