

Asumispalveluyksikön (Hopeasilta 2) rakennuttaminen vuokratyökaluun

4342/02.08.00/2019

Tekltk 30.06.2020 § 60

Valmistelija: teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta linjasi ikääntyneiden asumispalvelujen tuottamismalleja päätöksellään 1.10.2019 § 86. Yhtenä päätöskokouksen osana oli esitys tekniselle lautakunnalle, että tekninen toimi käynnistää pikaisesti yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa kilpailutuksen yksityisen toimijan löytämiseksi rakentamaan vuokratyökaluun kaupungin omalle hoivatuotannolle n. 60 asiakaspaikalle, Hopeasillan palvelukeskuksen viereen.

Sote-lautakunnan päätöksen taustaksi oli laadittu raportti asumispalveluiden kapasiteetin lisäyksen vaihtoehtojen arvioinnista. Selvityksessä oli tutkittu myös palvelutaloille sopivia sijoituspaikkoja.

Uuden palvelutalon, työnimellä Hopeasilta 2:n, vuokratilan hankinta on kilpailutettu tiiviissä yhteistyössä sote- ja tekniikkatoimialojen kesken. Hankintamalliksi valittiin nk. kilpailullinen neuvottelumenettely. Mallin etuna on mm., että tilaajan ja tarjoajien välisissä neuvotteluissa voidaan kehittää rakennuksen konseptia ennen lopullista tarjousvaihetta.

Hankinnan kohteeksi määriteltiin 25-vuotinen tilojen vuokrasopimus. Palvelukeskuksen hoiva- ja tukipalvelut toteutetaan kaupungin omalla tuotantona, joten vuokrahinnassa on kyse ainoastaan pääomavuokrasta. Pääomavuokran lisäksi valitulla toimittajalla oikeus laskuttaa kaupungilta kiinteistön vakuutukset ja maanvuokra. Maanvuokran hinnoittelusta on tehty erillinen päätös. Tarkoituksena ei ole myydä tarjoajalle uudelle palvelukeskukselle muodostettavaa tonttia vaan solmia siitä maanvuokrasopimus.

Tarjousten arvioinnissa on pääomavuokran painoarvona 60% ja suunnitelmien laatuvertailun painoarvona 40%. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin.

Keskeisimmät tilojen vaatimukset on esitetty tarjouspyynnön liitteenä suunnittelun vähimmäisvaatimuksina ja tilaohjelmaan sisältyvinä määrittelyinä. Suunnitelmien laatuarvioinnissa pääteemoja ovat yhteistilojen toiminnallisuus, pihasuunnittelun toiminnallisuus ja kytkeminen puistoympäristöön sekä rakennuksen asettuminen maisemaan ja järvinäkymän säilyminen. Tarjoajille neuvotteluissa annettun

ohjeistuksen mukaan rakennuksen sijoittelussa ja massoittelussa tuli huomioida myös yläpuolisen omakotitalorivin asukkaiden näkymät Kymenvirrälle.

Tarkennetun tarjouspyynnön mukaisesti tarjoukset tuli toimittaa sähköisesti 22.6.2020 klo 10 mennessä. Määräaikaan mennessä tarjouksen antoivat kaikki neuvottelu- ja tarjousvaiheessa mukana olleet toimittajat: Fixcel Oy, Lehto Tilat Oy ja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Tekniikkatoimialan toimintaohjeen mukaan rakennusten vuokralle otamisesta yli viiden vuoden vuokra-ajalle päättää tekninen lautakunta.

Kaupungin talouteen kohdistuvien pitkäaikaisten vaikutuksien vuoksi tähän sopimukseen sitoutuminen on kuitenkin käsiteltävä myös kaupunginhallituksessa ja valtuustossa. Neuvotteluissa saatujen tietojen mukaan rakennuksen todennäköinen käyttöönottoajankohta on alkuvuonna 2022. Arvio uuden palvelukeskuksen aiheuttamista käyttötalousmenojen muutoksista nykytilanteeseen nähden tarkentuu kaupunginhallituksen käsittelyyn mennessä.

Hankintamenettelyssä on huomioitu kuntia ja kuntayhtymiä koskeva SOTE-rajoittamislaki eli Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Hankinnassa ei ole kyse kaupungin omasta rakennusinvestoinnista, joten lain tarkoittamaa poikkeamislupaa yli 5 miljoonan euron rakennushankkeille ei edellytetä. Myöskään lain mukainen vaatimus irtisanomisehdon sisällyttämisestä vuokrasopimukseen ei täyty tarjouksen hintatason osalta. Vuokrasopimuksessa on kuitenkin otettava huomioon jo esitetyt sekä mahdolliset muut tulevat sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä koskevat säädösmuutokset. Tarjoukset, niihin sisältyvät rakennuksen suunnitelmat sekä suunnitelmien perusteella tehty laatupisteiden arviointi esitellään kokouksessa.

Lautakunnan Teams-tilassa on tarjouspyyntö ja sen liitteenä olevat hanketiivistelmä ja vuokrasopimusluonnos sekä hankintaprosessin taustapäätöksenä oleva sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 01.10.2019 § 86.

Asian käsittely kokouksessa

Teknisen toimen johtaja esitteli tarjouspyyntöön sisältyneet tarjousten arviointiperiaatteet sekä tarjouksiin sisältyneet rakennusten yleispiirteiset suunnitelmaluonnokset ja sijoittelun rakennuspaikalle. Hankintaprosessia hoitanut tekniikka- ja sote-toimialojen yhteinen työryhmä on suunnitelmien perusteella

määritellyt laatuvertailun pisteytyksen. Hinta- ja laatupisteistä muodostuvassa tarjousten vertailussa korkeimman kokonaispistemäärän sai tarjoaja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Teknisen toimen johtajan (HK) ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. valita Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy:n tarjouksen ehdolla, että valtuusto päättää myöntää kohdan 2 mukaisen hankkeelle tarvittavan käyttötalousrahoituksen. Viranhaltijat oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavia tarkennuksia ja muutoksia ennen sen allekirjoittamista

2. Esittää kaupunginhallitukselle, että valtuustolle esitetään vuokrasopimuksen edellyttämän käyttötalouspuolen määrärahalisäyksen tekemistä kaupungin taloussuunnitelmaan vuodesta 2022 alkaen.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki saapui tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja Parkkonen ja Sosiaali- ja terveysjohtaja Manninen poistuivat tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Jatkokäsittely: Kaupunginhallitus

Muutoksenhaku: Kohdan 1 osalta Oikaisuohje ja valitusosoitus, kynnyksarvon ylittävä hankinta
Kohdan 2 osalta muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote tarjouksen tehneet yritykset
Sähköposti sosiaali- ja terveyslautakunta
sosiaali- ja terveysjohtaja
vanhus- ja hoitopalvelujohtaja
kiinteistöpäällikkö