

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	29	18.01.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	11	25.01.2016	10	

9827-2014 (642, 069)

Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen väistötilojen vuokratarjouskilpailutuksen voittajan valinta

Tiivistelmä: -

Kh § 29

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi 14.1.2016:

Turun kaupunginhallitus käsitteli 13.10.2014 § 408 Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen väistötilojen hankekuvausta ja vuokratarjouspyyntöä. Kaupunginhallitus valtuutti Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut käynnistämään vuokratarjouskilpailun ja valitsemaan yhdessä konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastualueen sekä käyttäjätoimialan kanssa yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan edellyttäen, että vuosivuokra jää alle 250.000 euron.

Vuokratarjouspyyntö julkaistiin avoimen menettelyn mukaisesti Turun kaupungin internetsivuilla 16.10.2014. Kaupunginjohtajan päätöspöytäkirjalla 27.10.2014 § 144 vuokratarjouskilpailu keskeytettiin vuokratarjouspyynnössä ilmenneiden epäselvyyksien johdosta. Kaupunginjohtaja päätti, että vuokratarjouskilpailu keskeytetään ja vuokrauksesta julkaistaan uusi tarjouspyyntö.

Kaupunginjohtajan päätöspöytäkirjalla 25.5.2015 § 66 asetettiin työryhmä, jonka tehtävänä oli esittää ammatti-instituutin ja Aikuiskoulutuskeskuksen yhteinen tilaratkaisumalli logistiikan koulutuksen tilojen toteuttamiseksi.

Työryhmä kokoontui kesän 2015 aikana ja esitti 28.9.2015 kaupunginjohtajalle ratkaisuehdotuksensa hankkeen toteuttamiseksi. Työryhmä päätyi esittämään kolmea ratkaisuvaihtoehtoa, joista valittiin toteutettavaksi vaihtoehto, jossa ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen väistötilojen vuokrasopimus kilpailutetaan Turun ammatti-instituutin esittämien tilavaatimusten mukaisesti.

Kaupunginjohtaja päätti 3.11.2015 § 126 päätöspöytäkirjallaan valtuuttaa Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut käynnistämään vuokratarjouskilpailun nopeutettuna rajoitettuna menettelynä niin, että vuokrauksen kesto on 3 vuoden määräaikainen vuokrasopimus, jota voidaan vuokralaisen niin halutessa jatkaa kahden vuoden pituisella optiokaudella. Päätöksen mukaisesti vuokralle ei asetettu tarjouspyyntövaiheessa kattohintaa ja voittajan valinta tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen väistötilatarpeiden pohjalta laadittu hankekuvaus hyväksyttiin kasvatus- ja opetuslautakunnassa 1.10.2014 § 157. Tämä hankekuvaus päivitettiin Turun ammatti-instituutin edustajien toimesta marraskuussa 2015 vastaamaan tulevia oppilasmääriä. Päivitetyn hankekuvauksen reunaehtojen mukaisesti laadittiin vuokratarjouspyyntö, josta nopeutetun rajoitetun menettelyn mukaisesti julkaistiin osallistumiskutsu 4.11.2015.

Määräaikaan 16.12.2015 mennessä vastaanotettiin kaksi tarjousta. LS-Kiinteistöt Oy (kuukausivuokra 28.800 €/kk (alv 0 %)) ja vuosivuokra 345.600

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	29	18.01.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	11	25.01.2016	10	

€/vuosi (alv 0 %) ja V-S City-Kiinteistöt Oy (kuukausivuokra 32.800 €/kk (alv 0 %)) ja vuosivuokra 393.600 €/vuosi (alv 0 %) jättivät tarjoukset.

LS-Kiinteistöt Oy tarjoaa tiloja osoitteesta Kuormakatu 17. Vuokrattava ala olisi noin 2.200 m² ja tarjoukseen sisältyy noin 6.200 m²:n ajoharjoittelurata.

V-S Kiinteistöt Oy tarjoaa tiloja osoitteesta Uhrilähteenkatu 2. Vuokrattava ala olisi noin 2.000 m² ja tarjoukseen sisältyy noin 6.000 m²:n ajoharjoittelurata.

Vastaanotettuihin tarjouksiin ovat tutustuneet edustajat Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluista, konsernihallinnon lakiasioista ja strateginen tilojen ohjaus - vastuualueelta sekä Turun ammatti-instituutista. Molemmat tarjoukset tulkitaan tarjouspyynnön mukaisiksi, eli ne täyttävät Turun ammatti-instituutin tiloille asettamat vaatimukset sekä muut tarjoustekniset ja tilojen ominaisuuksiin liittyvät vaatimukset ja pääsevät mukaan hintavertailuun.

Vuokratarjouskilpailun voittajaksi esitetään tarjouspyynnön ehdon mukaisesti edullisimman vuosivuokran tarjonnutta tahoa, LS-Kiinteistöt Oy:tä Oy (kuukausivuokra 28.800 €/kk (alv 0 %)) ja vuosivuokra 345.600 €/vuosi (alv 0 %).

Edullisimman tarjouksen jättäneen LS-Kiinteistöt Oy:n ilmoittamien vuokrien perusteella Kiinteistöliikelaitoksen käyttäjätoimialalta perimän vuokran voidaan arvioida olevan noin 31.600 €/kk ja 379.220 €/vuosi. Tämä vuokra-arvio tarkentuu siivouskustannusten tarkennuttua.

Tilahankkeeseen liittyvien kokonaiskustannusten tasoa arvioitaessa on huomioitava myös opiskeljaruokailuratkaisun tulevat kustannukset. Tarjouspyynnön mukaisesti tarjoajat saivat esittää opiskelijoiden ruokailuratkaisuksi ulkopuolisen tarjoaman ruokapalvelun sisältäen tilat ruokailulle tai tilan erikseen vuokrattavaksi sisäisesti järjestettyä ruokailua varten. Vuokratarjouskilpailun voittajaksi esitettävässä tarjouksessa tarjottiin mahdollisuus neuvotella molemmista vaihtoehdoista.

Vuonna 2014 käynnistetyn vuokratarjouskilpailun yhteydessä kaupunginhallitus valtuutti Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut käynnistämään vuokratarjouskilpailun ja valitsemaan yhdessä konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus - vastuualueen sekä käyttäjätoimialan kanssa yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan edellyttäen, että vuosivuokra jää alle 250.000 euron. Kattohintana toiminut vuosivuokra perustui Turun ammatti-instituutin hankekuvauksen mukaiseen tilatarpeesta arvioituun neliömäärään ja kyseisen tilatyypin arvioituun neliövuokraan olemassa olevien tilojen osalta vapailla markkinoilla. Vastaanotettujen tarjousten perusteella on havaittavissa, että Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen tilatarvetta täysin vastaavia tiloja ei tarjoajilta löytynyt kaikilta osin valmiina, joten tarvittavat muutostyöt nostanevat myös vuosivuokran tasoa aiemmin arvioidusta.

Konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus- vastuualue pyysi kasvatus- ja opetuslautakunnalta lausuntoa logistiikkakoulutuksen väistötilojen vuokrauksesta aiheutuviin kustannuksiin sitoutumisesta.

Kasvatus- ja opetuslautakunta totesi lausuntonaan 13.1.2016, että esitetty tarjous on hyväksyttävissä ja että sivistystoimiala voi luopua huonokuntoisista tiloista osoitteessa Amiraalistonkatu 10 kesällä 2016 ja siirtää logistiikkakoulutuksen tarjottuihin tiloihin. Lisäksi lautakunta päätti sitoutua lausuntopyynnöstä ilmeneviin kustannuksiin. Lausuntopyynnössä esitettiin voittavaksi tar-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	29	18.01.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	11	25.01.2016	10	

joukseksi esitettävän tarjouksen vuokrat sekä siitä arvioidut sisäiset vuokra-kustannukset kuten edellä.

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään LS-Kiinteistöt Oy:n jättämän tarjouksen valitsemista vuokratilpailutuksen voittajaksi ja tilojen vuokraamista Turun ammatti-instituutin käyttöön liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Liite 1 Vuokrasopimus

Oheismateriaali 1 Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää suoritettujen tarjousvertailun perusteella valita Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen tilojen vuokratilpailun voittajaksi LS-Kiinteistöt Oy:n tarjouksen.

Kaupunginvaltuusto vielä toteaa, että hankintayksikköä sitova sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta erikseen tehtävällä kirjallisella sopimuksella.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva vuokrasopimus hyväksytään,

että kiinteistöliikelaituksen toimialajohtaja oikeutetaan tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja

että kiinteistötoimialan toimialajohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan sopimus.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 11

Liite 1 Vuokrasopimus

Oheismateriaali 1 Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää suoritettujen tarjousvertailun perusteella valita Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen tilojen vuokratilpailun voittajaksi LS-Kiinteistöt Oy:n tarjouksen.

Kaupunginvaltuusto vielä toteaa, että hankintayksikköä sitova sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta erikseen tehtävällä kirjallisella sopimuksella.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva vuokrasopimus hyväksytään,

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	29	18.01.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	11	25.01.2016	10	

että kiinteistöliikelaitoksen toimialajohtaja oikeutetaan tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja

että kiinteistötoimialan toimialajohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan sopimus.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao LS-Kiinteistöt Oy
ao Varsinais-Suomen City-Kiinteistöt Oy
tpv Kiinteistöliikelaitos
ao Turun ammatti-instituutti - Åbo yrkesinstitut