



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös
Hankinta-asiat

10.09.2024

1 (5)
§ 24/2024
114/02.08.00/2023

Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos

Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallinen vuokrahanke

Viranhaltijapäätös 10.09.2024, Hankinta-asiat 24/2024

Asianumero 114/02.08.00/2023

Päätöksen tekijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Päätös

Päätin selostusosassa mainituin perusteluin valita Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallinen vuokrahanke hankinnan palveluntuottajaksi MERIDIAM EUROPE IV B:n perustettavan projektiyhtiön lukuun.

Päätöksenteossa on sovellettu hankintalakia.

Päätöksen perustelut

Tarjouspyyntö

Espoon kaupunki on pyytänyt 19.2.2024 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisesta vuokrahankeesta. Hankinnan ensimmäisessä vaiheessa Tilaaja kilpailuttaa hankkeeseen yhteistyökumppanin (vuokranantaja). Hankkeen toisessa vaiheessa valittu vuokranantaja kilpailuttaa tiiviissä yhteistyössä Tilaajan kanssa suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalvelut julkisen hankintalain mukaisena hankintana ja rakennuttaa kohteet. Kohteet muodostuvat päiväkot-, koulu- ja kirjastorakennuksista. Kohteiden alustava yhteislaajuus n. 16 000 brm² ja n. 1450 oppilas- ja varhaiskasvatuspaikkaa. Tilaaja vuokraa rakennettavat tontit vuokranantajalle hankkeeseen soveltuvalla pitkällä maanvuokrasopimuksella. Vuokranantaja rahoittaa kohteiden suunnittelun ja rakentamisen ja vuokraa kohteet 20 vuodeksi ylläpitöineen Tilaajalle bruttovuokrasopimuksella Liitteessä 3. "Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot" kuvatuin reunaehdoin.

Hankintaa ei jaettu osiin hankinnan kokonaisuuden hallittavuuden ja prosessisäästöjen vuoksi.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös

Hankinta-asiat

10.09.2024

2 (5)

§ 24/2024

114/02.08.00/2023

Hankinnalle valitaan yksi (1) palveluntuottaja.

Espoon kaupunki ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu avoimella menettelyllä.

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, josta on julkaistu ilmoitus Hilma-tietokannassa ja Tarjouspalvelu.fi –toimittajaportalissa 20.2.2024 sekä TED-tietokannassa 20.2.2024.

Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi –toimittajaportalissa.

Valintaperuste

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus.

Kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailu- ja arviointiperusteet

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutetaan kolmessa vaiheessa:

- 1) tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- 2) tarjousten vertailu
- 3) soveltuvuusvaatimusten täyttymisen arviointi

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on tilaajan kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailupisteiden laskeminen:

Hinta

Kokonaishinta, enintään 60 vertailupistettä. Kokonaishinnaltaan halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 60 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan seuraavasti: Tarjouksen vertailupistemäärä = edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen hinnalla (Y) ja kerrotaan 60 vertailupisteellä. Laskukaava: $X/Y * 60$ vertailupistettä.

Laatu

Kokonaislaatu, enintään 40 vertailupistettä. Tarjouksen laatusuhteet muodostuvat Hankinnan kohteen kriteereissä ilmoitettujen kriteerien perusteella ja laatusuhteiden maksimimäärä on 40 pistettä.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös

Hankinta-asiat

10.09.2024

3 (5)

§ 24/2024

114/02.08.00/2023

Projektsuunnitelman pisteytys 0-10 pistettä
Vähennysprosenttien pisteytys 0-15 pistettä
Tarjotun tiimin vastuuhenkilöiden referenssikohteiden 2-4 yhteenlaskettu pisteytys 0-15 pistettä

Laatupisteet ovat absoluuttisia. Tarjouksen saamat laatupisteet (enintään 40 pistettä) lasketaan yhteen hintapisteiden kanssa. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on se, jonka yhteenlasketut vertailupisteet ovat suurimmat. Pisteiden mennessä tasan, palveluntuottajan valinta tapahtuu arpomalla. Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan.

Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset

Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 7.3.2024 kello 23.59 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä tuli yhteensä 27 kappaletta. Vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi -portaalissa 14.3.2024.

Tarjouspyyntöön tehtiin täsmennyksiä ja tarjousten jättämisen määräaika pidennettiin. Täsmennetty tarjouspyyntö julkaistiin 14.3.2024, Hilma-tietokannassa ja Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa 16.3.2024 sekä TED-tietokannassa 18.3.2024.

Tarjoukset

Määräaikaan 3.4.2024 kello 23.59 mennessä tarjouksen tekivät seuraavat tarjoajat:

MERIDIAM EUROPE IV B (FR91904519659)
NSF V Fin NewCo 3 Oy (3257211-8)

Tarjousten käsittely ja vertailu

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien antamat vakuutukset tarjouspyynnössä asetettujen edellytysten täyttämistä. Kaikki tarjoajat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön. Kaikki tarjoukset vastasivat tarjouspyyntöä ja etenivät tarjousten vertailuun.

Hankintayksikkö on vertaillut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti. Arviointiryhmä on arvioinut ja pisteyttänyt MERIDIAM EUROPE



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös

Hankinta-asiat

10.09.2024

4 (5)

§ 24/2024

114/02.08.00/2023

IV B ja NSF V Fin NewCo 3 Oy projektisuunnitelman sekä tarkastanut vähennysprosenttien ja tarjotun tiimin vastuuhenkilöiden pisteytyksen. Projektisuunnitelman arvioinnista on laadittu erillinen arviointimuistio. Arviointimuistio on päätöksen liitteenä.

MERIDIAM EUROPE IV B:n tarjous sai vertailussa parhaat vertailupisteet 100,00. Palveluntuottajaksi valitaan näin ollen MERIDIAM EUROPE IV B, koska sen tarjous on kokonaistaloudellisesti edullisin.

Vertailussa toiseksi tuli NSF V Fin NewCo 3 Oy, jonka vertailupisteet olivat 61,01.

Vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Hankintayksikkö on tutkinut MERIDIAM EUROPE IV B:n osalta ajantasaiset todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, ettei tarjoajaa rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, ja että tarjoaja täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjoajaa ei rasita poissulkemisperuste ja se täyttää asetetut soveltuvuusvaatimukset. Vastuuvakuutusta koskevan soveltuvuusvaatimuksen täyttyminen tarkastetaan ennen sopimuksen allekirjoittamista.

MERIDIAM EUROPE IV B on tarjouksessaan ilmoittanut käyttävänsä alihankintaa seuraavasti

- hankkeen valmistelutehtävät mukaan lukien suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalveluiden julkinen kilpailuttaminen, suunnittelun ohjaukseen osallistuminen sekä muut tarvittavat asiantuntijapalvelut rakennus- ja vuokravaiheissa
- hankintajuridiset asiantuntijapalvelut
- suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalveluiden julkisen kilpailuttamisen tekniset asiantuntijatehtävät
- taloudellisen ja rahoituksellisen aseman varmistaminen

Sopimus

Hankesopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Vuokrasopimus on määräaikainen ja vuokra-aika on 20 vuotta kohteen/kohteiden käyttöönotosta alkaen. Sopimuskauteen voidaan liittää vähintään 10 vuoden jatkovuokra-aika, mikäli Tilaaja ei käytä osto-optiotaan.

Hankinnan ennakoitu arvo, joka muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja kohteiden mahdollisesta lunastuksesta, on noin 210 000 000 euroa (alv 0%), kun huomioidaan kustannusten 2,5 % vuotuinen nousuolettama.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös

Hankinta-asiat

10.09.2024

5 (5)

§ 24/2024

114/02.08.00/2023

Hankintasopimus ei synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Toimivalta

Espoon kaupunginvaltuusto on tehnyt 14.8.2023 §90 ja 23.10.2023 §120 päätöksen, jolla se on

1. Hyväksynyt 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla -hankesuunnitelman
2. Valtuuttanut kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan kilpailutusasiakirjat ja hankkeen sopimukset, mikäli hankkeen kilpailutuksen lopputulos pysyy hankesuunnitelmassa kuvattujen ehtojen rajoissa.

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Metsäkonkola Minna

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus (kynnysarvon ylittävät hankinnat)
- 2 Liite 1. Vertailutaulukko
- 3 Liite 2. Arviointimuistio

Tiedoksi

Tarjouksen jättäneet

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa.