



13.06.2024

Asia/5

§ 81

Osoitteeseen Krämertintie 6 toteutettavan vuokrahankkeen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-014435 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Hoivatilat Oyj:ltä vuokrattavan osoitteeseen Krämertintie 6 toteutettavan nuorten vastaanottotilan vuokrahankkeen 17.11.2022 päättämää elinkustannusindeksin tasossa 9/2019 arvonlisäverotonta 4 410 000 euron enimmäishintaa 589 606 eurolla siten, että hankkeen korotettu arvonlisäveroton enimmäishinta tasossa 9/2019 on 4 999 606 euroa.

Päätös pantiin täytäntöön ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala hyväksyy hankkeen enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 15.12.2022 vuokrata noin 1 486 brm² laajuiset tilat osoitteessa Krämertintie 6 Hoivatilat Oyj:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta 20 vuoden vuokra-ajalle elinkustannusindeksin tasossa 9/2019 on 4 410 000 euroa (alv 0%).

Vuokrahanketta koskeva hankesuunnitelma on hyväksytty rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 14.11.2019 § 108. Sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja on antanut puoltavan lausunnon 10.12.2019 hankesuunnitelmasta.

Krämertintie 6:n uudet tilat korvaavat Malminkartanon ja Herttoniemen nuorten vastaanottotilat. Käyttäjänä on sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelu ja lastensuojelun palvelut. Krämertintien nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla.

Vuokranantajan eli Hoivatilat Oyj:n kaupungin tarjouspyynnön mukaisesti nuorten vastaanottotilaksi rakennuttaman kohteen rakennustyöt valmistuivat toukokuussa 2024. Hankkeen lopullisen käyttöönototarkastuksen yhteydessä rakennusvalvonnalta ei kuitenkaan saatu käyttöönottolupaa johtuen hankkeessa todetuista paloturvallisuuteen liittyvistä puutteista.

Hoivatilat Oyj on kohteen rakennushankkeeseen ryhtyvä. Hoivatilat Oyj on toteuttanut hankkeen kaupungin tarjouspyynnössä esittämään käyttötarkoitukseen ja hakenut sille sen mukaisesti rakennusluvan, jonka rakennusvalvontapalvelu myönsi kohteelle 11.5.2021.

Hanke on toteutettu myönnetyn luvan mukaisesti. Lupahakemuksessa rakennuksen käyttötarkoitukseluokaksi on kerrottu erityisasuminen, jolle rakennuslupa on myönnetty. Ennen lopullista käyttöönottoa kaupungin pelastuslaitos kuitenkin arvioi, että suunnitelmissa esitetyn nuorten vastaanottotilan käyttötarkoitukseluokan tulee olla hoitolaitos. Käytännössä hoitolaitoksen paloturvallisuus edellyttää automaattisen sammutusjärjestelmän eli Sprinkler-järjestelmän asentamista tai muuta vastaavalla tavalla paloturvallisuutta parantavaa muutosta.

Koska hankkeen rakennustöiden aloitus oli naapurivalitusten seurauksena viivästynyt jo noin kaksi vuotta, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarve tilalle on hyvin akuutti. Hankkeen kiireellisyyden vuoksi Hoivatilat Oyj on arvioinut, että tehokkain keino paloturvallisuustason nostamiseen on Sprinkler-järjestelmän asentaminen valmiiseen rakennukseen rakennusvalvonnan vaatimuksen mukaisesti. Tällä varmistetaan viranomaishyväksynnän sujuva eteneminen.



Sprinkler-järjestelmä parantaa myös rakennuksen muuntojoustavuutta sekä mahdollisuuksia henkilöstömitoituksen tehostamiseen hoivatyössä.

Arvio Sprinkler-järjestelmän asennustöiden kokonaiskustannuksesta jälkiasennustyönä sisältäen suunnittelun sekä varaukset lisä- ja muutostöihin on yhteensä enintään 420 000 euroa (alv 0%) nykytasossa 4/2024, jonka vuokralainen eli kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa kertasuorituksena vuokranantajalle. Indeksoituna tasoon 9/2019 summa on 355 191 euroa.

Hankkeen enimmäishinta muodostuu kaupungin vuokranantajalle maksamasta

- pääomavuokrasta (sovittu 11/2022), joka tasossa 4/2024 on noin 16,90 €/m²/kk ja indeksoituna tasoon 9/2019 noin 14,29 €/m²/kk eli 20 vuoden sopimuskaudella yhteensä 4 472 382 euroa,
- em. sprinklauksen 355 191 euron (tasossa 9/2019) lisäkustannuksesta kertasuorituksena, sekä
- Tilat-palvelun kanssa sovituista teknisistä muutoksista johtuvasta lisäpääomavuokrasta, joka on tasossa 9/2019 n. 0,55 €/m²/kk eli 20 vuoden sopimuskaudella yhteensä 172 034 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 15.12.2022 päätöksen mukaisesti vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra tasossa 4/2024 oli noin 6,61 euroa/htm²/kk eli 8 349 euroa kuukaudessa.

Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Käyttäjä on lisäksi tilannut hankkeeseen toiminnallisia muutoksia, joista käyttäjä on sitoutunut maksamaan Tilat-palvelulle elinkustannusindeksiin sidottua lisävuokraa noin 1,0 €/m²/kk ylläpitovuokran lisänä.

Ylläpitovuokran lisäksi käyttäjä maksaa kaupunkiympäristön toimialalle



13.06.2024

Asia/5

- yleiskustannuksesta 0,67 €/htm²/kk,
- kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun perimän arviolta noin 2 €/htm²/kk suuruisen maanvuokran sekä
- kaupungin määrittämän kaupungille palautuvan kiinteistöveron, joka on arviolta noin 1,3 €/htm²/kk sopimuskauden alussa.
- Sprinklauksen lisäämisestä aiheutuva lisävuokra käyttäjälle on noin 1,71 €/hmt²/kk.

Toimivalta

Ulosmaksettava pääomavuokrien vuokrasumma 20 vuoden vuokraajalta on 5 491 508 euroa (alv 0%) tasossa 4/2024 (elinkustannusindeksin pisteluku 2333). Koska päätöshetken enimmäishinta on sidottu tasoon 9/2019 (elinkustannusindeksin pisteluku 1973), myös enimmäishinnan korotusesitys sidotaan tasoon 9/2029, jolloin vuokrahankkeen enimmäishinta on yhteensä 4 999 606 euroa (alv 0%). Koska summa on alle 5 miljoonaa euroa, korotuksesta päättää hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sosiaali-, terveys- ja pelastus-
toimiala
Tilat-palvelu

Otteen liitteet
Esitysteksti

Esitysteksti

Päätöshistoria



13.06.2024

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.12.2022
§ 140