



20.11.2023

13 §

Tilojen vuokraaminen EAB Value Added Fund III Ky:ltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle Malmi 1–2 kotisairaanhoidon työti- loiksi osoitteessa soidinkuja 4–6

HEL 2023-014332 T 10 01 04

Katuosoite soidinkuja 4–6, Pysyvä rakennustunnus 17303/1730

Päätös

Asiakkuusyksikkö 2:n päällikkö päätti vuokrata 563 htm² laajuiset liiketi-
lat EAB Value Added Fund III Ky:ltä siten, että pääomavuokra on ar-
vonlisäverottomana 426 384 euroa laskettuna viiden vuoden määräai-
kaiselle vuokra-ajalle.

Päätöksen perustelut

Tarve

Kotihoidon työtiloiksi tarvitaan sopivat uudet tilat, kun maatullinaukion
tiloista luovutaan. Entiset kotihoidon tilat maatullinaukiolla eivät sovellu
työskentelyyn, eikä tiloja ole remontoimalla saatu käyttäjän toiminnan
kannalta toimiviksi. Entiset tilat sijaitsevat lisäksi kaukana hoidettavista
kotihoidon asiakkaista. Kohteessa on esiintynyt sisäilma- ja kosteuson-
gelmia usean vuoden ajan, jotka eivät ole poistuneet korjaustoimenpi-
teillä.

Kotihoidossa hoidetaan kotona asuvia lähialueen asukkaita. Työsken-
tely on pääosin asiakkaan luona tapahtuvaa, mutta enenevässä määrin
hoidossa hyödynnetään moniammatillisia tiimejä, jolloin toimistossa ta-
pahtuva työskentely on yhtä tärkeässä roolissa. Toimistojen tulee mah-
dollistaa työntekeminen ja omalta osaltaan lisätä kotihoidon vetovoii-
maisutta työpaikkana.

Kotihoidossa työskennellään kahdessa vuorossa viikon jokaisena päi-
vänä; aamu-, ja iltavuoroissa ma-su klo 6:30-22:00. Ideaali uusi sijoi-
tuspaikka on Malmin aseman seutu, joka on lähellä asiakkaita sekä hy-
vin saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla Koy Soidinkuja 4–6:sta kol-
mannen kerroksen toimistotilat sekä kellarikerroksen varasto- ja sosi-
aalitilat, joiden pinta-ala on yhteensä noin 563 m². Tilat suunnitellaan ja
muutetaan Malmi 1–2 kotisairaalan käyttöön.



20.11.2023

Tilat vuokrataan viiden vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle ilman optioita. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on hyväksynyt viiden vuoden sopimuksen, koska vuokranantaja ei suostunut toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Vuokranantaja toteuttaa vuokratuissa tiloissa muutostyöt ennen vuokra-ajan alkua.

Vuokralaisen kustannusvastuulla on hallinnanluovutuksen jälkeen turvalaiteasennukset ja vuokralaisen toiminnan vaatima irtokalustus. Vuokralainen asentaa itse kaikki valvontaan ja turvallisuusjärjestelmiin liittyvät asennukset kaapeloinnista lähtien.

Aikataulu

Muutostöiden rakentaminen alkaa 11/2023. Tavoitteena on, että muutostyöt ovat valmiit siten, että toiminta voi alkaa 1.1.2024. Kiinteistön omistaja huolehtii tarvittavista viranomaisluvista muutostöihin liittyen.

Muutostyövaihe päättyy tilojen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Vuokran maksu alkaa, kun vuokrasopimuksen liitteessä 3 esitetyt muutostyöt on tehty ja vuokralainen hyväksynyt tilat vastaanotetuiksi, kuitenkin viimeistään 1.2.2024. Käyttäjän sisustustöiden viimeistely alkaa viimeistään silloin, kun vuokralainen on hyväksynyt tilat vastaanotetuiksi.

Ulosmaksettava vuokra

Ulosmaksettava arvonlisäveroton pääomavuokra on 12,62 €/htm²/kk eli 7106,41 euroa kuukaudessa ja 85 276,90 euroa vuodessa.

Hankkeen pääomitettu indeksikorjaamaton enimmäishinta muodostuu 5 vuoden määräajalle lasketun ulosmaksettavan pääomavuokran 426 384 euron vuokrasummasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Vähimmäiskorotus puolivuositain on 1,5 %. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025. Korotuksen perusteena käytetään kulloinkin tiedossa olevaa viimeistä pistelukua.

Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokran osuus kokonaisvuokrasta sopimuksen alkaessa on 4499,63 euroa kuukaudessa.

Tilakustannus sosiaali- ja terveystoimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 153 865 euroa eli noin 12 822 euroa kuukaudessa eli noin 22,77 eu-



20.11.2023

roa/htm²/kk, joka muodostuu tilavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja Tilat-palvelun yleiskustannuksesta.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.11.2022 (116 \$) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden asiakkuusyksikön 2 päällikölle siten, että asiakkuusyksikön 2 päällikkö päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoitun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa

Lisätiedot

Heidi Nielsen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42170
heidi.nielsen(a)hel.fi

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789
jessica.holmqvist(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Sosiaali-, terveys ja pelastus-
toimiala
Tilat/asiakkuusyksikkö 2
Tilat-palvelu/projektitiimi 3



20.11.2023

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 13 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



20.11.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 2
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

20.11.2023

Johannes Möttönen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.11.2023.