



05.10.2023

Asia/8

§ 97

Vuokraus, jatkovuokraus, Meripuistotie 7, Vakuutusyhtiö Veritas, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-011907 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata Eläkevakuutusyhtiö Veritaksen omistaman, osoitteessa Meripuistotie 7 sijaitsevan 970 m² laajuisen tilan 15.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön toistaiseksi siten, että arvonlisäveroton tilavuokra 15 vuoden ajalta on yhteensä enintään 3 579 300 euroa (elinkustannusindeksi 4/23). Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 14 vuoden kuluttua 12 kk irtisanomisajalla.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Eläkevakuutusyhtiö Veritaksen kanssa tehtävän jatkovuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.9.2023 Dh Tärnan jatkovuokraus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 4 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Eläkevakuutusyhtiö Veritas

Kasvatuksen ja koulutuk-
sen toimiala

Asiakkuusyksikkö 1
Talous ja suunnittelu-
yksikkö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Dh Tärnanin tilat ovat olleet vuokrattuna päiväkotikäyttöön 1970-luvulta asti. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 147 lapselle mitoitettu dh Tärnan tarvietaan edelleen Lauttasaaren ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen tarpeisiin, kunnes alueelle saadaan pysyvä päiväkotiratkaisu.

Dh Tärnan jakautuu kahteen rakennukseen (970 htm² ja 78 htm²). Omistaja on tehnyt tiloissa kattavat kuntotutkimukset, joiden mukaan päiväkotisiipirakennus (970 htm²) on peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksen vuoksi päiväkotisiipirakennuksen nykyinen vuokrasopimus uusitaan.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on uusia osoitteessa Meripuistotie 7 sijaitsevan 970 htm² laajuisen tilan vuokrasopimus. Pienempään tilaan (78 htm²) ei kohdistu mittavia korjaustöitä ja sen vuokrasopimus säilyy ennallaan.

Tila vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanominen on 31.12. 2037. Mo-lemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan arvonlisäveroton tilavuokra on 19 885 euroa/kk (20,5 euroa/htm²/kk) eli 238 620/vuosi ja 3 579 300 euroa/15 vuotta. Tilavuokra sisältää ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Tarvittavat korjaustyöt sisältyvät tilavuokraan.



Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2025 (perusindeksi on 4/2023, pisteluku 2289).

Kustannukset

Päätettävä enimmäishinta 3 779 300 euroa (alv. 0 %, 4/23) sisältää tilavuokran 15 vuoden ajalta (3 579 300 euroa) sekä varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin (200 000 euroa).

Tilakustannus käyttäjälle

Nykyinen tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 970 htm² laajuisen tilan osalta on 19 206,0 euroa/kk (19,80 euroa/m²/kk). Tästä tilavuokra on 17,64 euroa/m²/kk, ylläpitovuokra (Kymp) 1,49 euroa/m²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/m²/kk.

Nykyinen tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 78 htm² laajuisen tilan osalta on 1 718 euroa/kk (22,02 euroa/m²/kk). Tästä tilavuokra on 19,86 euroa/m²/kk, ylläpitovuokra (Kymp) 1,49 euroa/m²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/m²/kk.

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on vuokrattu 6 autopaikkaa. Näiden osalta tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 20 euroa/kpl/kk, yhteensä 120 euroa/kk.

Tuleva tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 970 htm² laajuisen tilan osalta alkaen 1.1.2024 on 21 980,2 euroa/kk (22,66 euroa/m²/kk) elinkustannusindeksissä 4/23. Tästä tilavuokra on 20,50 euroa/m²/kk, ylläpitovuokra (Kymp) 1,49 euroa/m²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/m²/kk.

Tulevat tilakustannukset 78 htm² laajuisen tilan sekä autopaikkojen osalta pysyvät ennallaan.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lausuntoa ei tarvita.

Aikataulu

Tilat ovat jo päiväkotikäytössä. Korjaukset toteutetaan omistajan toimesta useassa jaksossa vuosina 2023-2026.

Väistötilat

Päiväkotisiiven korjaustyöt on sovittu suoritettavaksi lähtökohtaisesti heinäkuussa päiväkodin ollessa suljettuna ja tarvittaessa sovitettavan päiväkodin toimintaan siten, että väistötiloja ei tarvita. Korjaustöiden ai-



kataulu tarkennetaan yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa niin, että päiväkotitoiminta ei häiriinny.

Rahoitus

Omistajalle ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toteutus ja ylläpitovastuu

Korjaustöiden toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Tilojen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristön toimialan Tilat -palvelu vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.9.2023 Dh Tärnan jatkovuokraus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 4 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Eläkevakuutusyhtiö Veritas

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



05.10.2023

Asia/8

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	lautakunta Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 4
Asiakkuusyksikkö 1 Talous ja suunnittelu- yksikkö	Esitysteksti Esitysteksti