



§ 27

Tilojen vuokraaminen Areim Investment 3–3 Oy:ltä Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön osoitteesta Elimäenkatu 15, 4. kerros.

HEL 2024-002123 T 10 01 04

Elimäenkatu 15, 4. kerros, Pysyvä rakennustunnus 4954

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata hankesuunnitelman mukaiset osoitteessa Elimäenkatu 15 sijaitsevat noin 1319 htm2 laajuiset tilat Vallilan työ- ja valmennuskeskuksen käyttöön Areim Investment 3–3 Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo varauksineen kustannustasossa 11/2023 (THI 191,2 ja RKI 110,4) on arvonlisäverottomana enintään 2 040 163 euroa laskettuna 10 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 2:n yksikönpäällikön allekirjoittamaan Areim Investment 3–3 Oy:n kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789
jessica.holmqvist(a)hel.fi
Kati Hynninen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 46701
kati.hynninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.2.2024
- 2 Hasu_Liitteet2-6
- 3 Käyttäjän laatima tarvekuvaus
- 4 Vuokrasopimus Hki kaupunki Elimäenkatu 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sotepe-toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti



Tilat-palvelu

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Nykyiset työ- ja valmennuskeskuksen käytössä olevat tilat Kumpulantie 1:ssä ovat menossa remonttiin vuonna 2024. Tilat eivät palvele nykyistä toiminnantarvetta. Tilat ovat hallimaiset ja niissä on paljon hukkaneiliöitä, joten tilat eivät ole hyvin hyödynnettävissä nykyiseen ryhmämuotoiseen toimintaan. Työtoiminnan luonne on muuttunut vuosien saatossa ja samoin asiakaskunta. Työrauhaa ei voida taata palkkatyökeikkoja tekeville, mutta ei myöskään työtoimintaan osallistuville. Nykyisissä tiloissa ilmanvaihto ei ole riittävä ja sosiaalitalat puuttuvat kokonaan. Yksikkö on jakautunut kahteen eri kerrokseen (4. ja 7.krs) ja tiloja jakaa rappukäytävä. Tämä hankaloittaa asiakkaiden ja työntekijöiden kulkua, mutta aiheuttaa myös asiakasturvallisuus- ja henkilöstöturvallisuusriskejä. Pienryhmätiloja ei ole lainkaan, jotta toiminta voitaisiin eriyttää asiakastarpeiden mukaisesti.

Kyseessä on vammaispalvelulain (VPL 675/2023, 25 §) mukainen päivätoiminta aikuisille palkkatuetussa työssä, tuetussa työssä, työharjoittelussa tai työkokeilussa oleville ja lainmääritelmät täyttävillä kehitysvammaisille. Palvelu sisältää työtoimintaa, työhönvalmennusta ja virtuaalisia palveluita. Toimintamuotoina on ryhmämuotoinen yksikössä tapahtuva työtoiminta sekä yksiköstä ulospäin suuntautuva keikkatyö ja yksilötyöhönvalmennus. Työ- ja valmennuskeskuksessa toimii neljä erillistä ryhmää sekä erillistilat virtuaalisen palvelun toiminnalle. Henkilöstöä on 21. Asiakkaita on lähitoiminnassa 120, päivittäin paikalla olevien määrä vaihtelee (keskimäärin 100).

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla osoitteesta Elimäenkatu 15 neljännestä kerroksesta tilat, jotka suunnitellaan ja muutetaan työ- ja valmennuskeskuksen käyttöön. Tilojen laajuus on 1319 htm². Tilat vuokrataan 10 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Vuokranantaja toteuttaa vuokratuissa tiloissa toiminnan vaatimat muutostyöt ennen vuokra-ajan alkua. Vuokralaisen kustannusvastuulla on hallinnanluovutuksen jälkeen turvalaiteasennukset ja vuokralaisen toi-



minnan vaatima irtokalustus. Vuokralainen asentaa itse kaikki valvontaan ja turvallisuusjärjestelmiin liittyvät asennukset kaapeloinnista lähtien.

Aikataulu

Kiinteistön omistaja huolehtii tarvittavista viranomaisluvista muutostöihin liittyen. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Tavoitteena on, että vuokranantajan tekemät muutostyöt ovat valmiit siten, että hallinnanluovutus pidetään viimeistään 1.8.2024.

Hyväksytystä vastaanotosta eli hallinnanluovutuksesta 1.8.2024 alkaa 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimusaika sekä käyttäjän laiteasennukset ja irtokalustus. Vuokranmaksu alkaa 1.1.2025.

Ulosmaksettava vuokra

Ulosmaksettava arvonlisäveroton tilavuokra on 19,00 euroa/htm²/kk eli 25 061 euroa kuukaudessa ja 300 732 euroa vuodessa. Tilavuokra 10 vuoden määräajalle laskettuna on 2 882 015 euroa. Tilavuokra sisältää ylläpitovuokran ja toiminnan vaatimat muutostyökustannukset. Tilavuokrasta laskennallinen pääomavuokran osuus on 13,45 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokran sekä muutostyökustannusten osuus 5,55 euroa /htm²/kk.

Hankkeen pääomitettu indeksikorjaamaton enimmäishinta muodostuu 10 vuoden määräajalle lasketun ulosmaksettavan pääomavuokran 2 040 163 euron vuokrasummasta. Summasta on vähennetty viisi vuokravapaata kuukautta vuokrasuhteen alkaessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.8.2026. Korotuksen perusteena käytetään kulloinkin tiedossa olevaa viimeistä pistelukua.

Tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 311 337 euroa eli noin 25 945 euroa kuukaudessa eli 19,67 euroa/htm²/kk, joka muodostuu tilavuokrasta ja Tilat-palvelun yleiskustannuksesta. Tilavuokra on 19,00 €/ htm²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannus 0,67 €/ htm²/kk. Tilat-palvelun perimä ylläpitovuokra on sopimuksen alkaessa 0,00 €/ htm²/kk, ja sitä tarkastellaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toiminnan käynnistämiskustannuksiksi arvioidaan 100 000 euroa.



Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789
jessica.holmqvist(a)hel.fi
Kati Hynninen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 46701
kati.hynninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.2.2024
- 2 Hasu_Liitteet2-6
- 3 Käyttäjän laatima tarvekuvaus
- 4 Vuokrasopimus Hki kaupunki Elimäenkatu 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sotepe-toimiala
Tilat-palvelu

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti