



20.04.2023

Asia/6

## § 35

### Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ultramariinikuja 8, tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004263 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

### A

jatkovuokrata 17.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Ultramariinikuja 8 sijaitsevan, yhteensä 1 110 htm<sup>2</sup> laajuisen paviljongin Parmaco Oy:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen lisätilaksi 84 kuukauden ajaksi sisältäen 24 kuukauden option siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 1 605 000 euroa.

### B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa jatkovuokrasopimuksen.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429  
harriet.andersson(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Parmaco Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

LPK Kuninkaantammen päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätiläkäytössä vuodesta 2018. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 130 lapselle mitoitettu päiväkotitoiminta, nykyiseltä nimeltä LPK Kannel lisätilat, tarvitaan edelleen palvelemaan Kuninkaantammen ja Kannelmäen alueita vuoteen 2028 asti.

### Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Ultramariinikuja 8 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 1 110 htm<sup>2</sup> laajuinen päiväkotipaviljonki Parmaco Oy:lta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 5.4.2018 (44 §) hyväksynyt Ultramariinikujalle toteutettavan vuokrattavan päiväkotipaviljongin hankesuunnitelman siten, että kohteen investointikustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomana 660 000 euroa kustannustasossa 1/2018 enimmäislaajuuden ollessa 1 260 brm<sup>2</sup> ja käyttäjän vuokrakustannusten keskimäärin 30,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.7.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa määräaikaisena 1.8.2023 - 31.7.2028. Lisäksi varaudutaan 24 kuukauden option.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 23,42 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Jatketun vuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 17,21 euroa/htm<sup>2</sup> (1 110 m<sup>2</sup>). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuuajakotaulukon mukaisesti.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain. Vuosittainen korotus on 2 %, alkaen 1.8.2024.

Tilojen rakennuslupa on voimassa 19.6.2023 asti. Jatkorakennuslupaa haetaan kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.



## Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia.

## Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan paviljonkitoimittajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 27,05 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta tilavuokran osuus on 23,42 euroa htm<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 20,84 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta tilavuokran osuus on 17,21 euroa htm<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

## Lausunnot

Kasvatus ja koulutuslautakunta on antanut mahdollisesta jatkovuokrauksesta puoltavan lausunnon 17.4.2018 (74 §).

## Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tila on ollut päiväkotikäytössä vuodesta 2018.

## Rahoitus ja toteutus

Paviljongin omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa paviljonkitoimittaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako- taulukon mukaan.

## Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö- lautakunnan 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



20.04.2023

Asia/6

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429  
harriet.andersson(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1