



29.06.2023

Asia/7

## § 72

### Tilojen vuokraaminen KOy Tietokuja 2:lta Apollon yhteiskoulun väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23, Helsinki

HEL 2023-006752 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Munkkinie-  
messä, osoitteessa Laajalahdentie 23 sijaitsevan, Kiinteistö Oy Tieto-  
kuja 2 omistuksessa olevan 3 439,5 htm<sup>2</sup> laajuisen tilan Apollon yhteis-  
koulun väistötilaksi 1.1.2024 alkaen toistaiseksi siten, että arvonnisäve-  
roton, indeksikorjaamaton tilavuokra neljän vuoden ajalta on yhteensä  
enintään 3 470 000 euroa kustannustasossa maaliskuu 2023.

B

oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön  
allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Tietokuja 2:n kanssa tehtävän vuokraso-  
pimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä  
muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Sanna Rautajärvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554  
sanna.rautajarvi(a)hel.fi  
Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi

#### Liitteet

- [Tietokuja 2 Apollon koulun väistötilat hankesuunnitelma 1.6.2023](#)
- [Hankesuunnitelman liitteet](#)
- [Vuokrasopimusluonnos liitteineen KOy Tietokuja 2](#)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



**Ote**

Kiinteistö Oy Tietokuja 2

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Tarve

Apollon Yhteiskoulu toimii Malminkartanon ja Konalan alueen yläkouluikäisten lähikouluna 260 oppilaalle. Apollon Yhteiskoulussa on myös 210 oppilaan lukio. Apollon Yhteiskoulun ylläpitäjänä on Apollon Yhteiskoulun Kannatusyhdistys ry. Koulu on Helsingin kaupungin sopimuskoulu.

Apollon Yhteiskoulu on vuonna 2020 siirtynyt AEL:ltä vuokrattuihin väistötiloihin osoitteessa Kaarnatie 4, koska Apollon yhteiskoulun silloisissa tiloissa osoitteessa Arentinpolku 1 todettiin sisäilmaongelmia, jotka edellyttivät pikaista siirtymistä väistötiloihin. Näiden tilojen vuokrasopimuksen on omistaja irtisanonut päättymään 31.12.2023, joten koululle tarvitaan uudet väistötilat.

Väistötilat tarvitaan, kunnes koulun pysyvät tilat valmistuvat. Uusia, pysyviä tiloja selvitetään.

**Vuokrattavat tilat**

Uudet väistötilat on tarkoitus järjestää vuokraamalla KOy Tietokuja 2:n omistamasta, Munkkiniemessä osoitteessa Laajalahdentie 23 sijaitsevasta IBM-talosta yksityiseltä koululta vapautumassa olevat 3 439,5 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat kiinteistön 4. ja 6. kerroksissa. Rakennuksessa on tällä hetkellä väistössä Helsingin kaupungin omia kouluja.

Yksityisen koulun käytössä olleet tilat eivät edellytä suuria muutos- ja korjaustöitä. Tilojen käyttötarkoitus on valmiiksi opetustila, jolloin ei tarvitse hakea käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuksessa on myös valmiit keittiötilat ja tilaa ruokasalille. Pihan yhteiskäyttö ja toiminnallisuus muiden kiinteistössä sijaitsevien koulujen kanssa huomioidaan suunnittelussa.

**Vuokrakustannukset**



29.06.2023

Tiloista tehdään toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Tilavuokra sopimuskauden alkaessa on 21 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 72 230 euroa/kk. Neljälle vuodelle laskettuna tilavuokra arvonlisäverottomana ja indeksikorjaamattomana on 3 470 000 euroa kustannustasossa maaliskuun 2023.

Tilavuokra sisältää omistajan teettämiä, sujuvan opetustoiminnan ja turvallisen käytön edellyttämiä muutostöitä 150 000 eurolla (alv. 0 %). Nämä käsittävät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, tiloihin tarvittavat muutostyöt, tilaturvallisuuden vaatimat sähkö- ja lvi-työt sekä rakennuttajan erillishankinnat.

Tilavuokra sisältää myös vastuunjakotaulukon mukaisesti kiinteistöhuollon ja ylläpidon. Tilavuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain tammikuussa.

Tilavuokran lisäksi vuokranantaja laskuttaa vuokralaista sähköstä kuluksen mukaisesti. Mikäli vuokralaisen oman sähkösopimuksen tekeminen ja vuokralaisen käyttämän sähkön mittaaminen on teknisesti mahdotonta, laskutetaan sähkömaksua 0,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Sähkömaksu sidotaan elinkustannusindeksiin.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta tilavuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta sekä erikseen laskutettavasta sähköstä.

1.1.2024 alkaen väliaikaisista tiloista aiheutuva arvonlisäverollinen tilavuokra Apollon yhteiskoululle on 91 869 euroa/kk (26,71 euroa/m<sup>2</sup>/kk), 1 102 428 euroa/vuosi.

#### Lausunnot

Apollon Yhteiskoulu on 13.6.2023 vahvistanut hyväksyvänsä vuokratavat tilat suunniteltuine muutoksineen ja tilakustannukset.

#### Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Tilavuokra laskutetaan Apollon yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:ltä.

Kiinteistön omistaja vastaa muutostöiden toteutuksesta sekä rakennuksen ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.



## Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, § 865 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, että jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554  
sanna.rautajarvi(a)hel.fi  
Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi

## Liitteet

- [Tietokuja 2 Apollon koulun väistötilat hankesuunnitelma 1.6.2023](#)
- [Hankesuunnitelman liitteet](#)
- [Vuokrasopimusluonnos liitteineen KOy Tietokuja 2](#)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kiinteistö Oy Tietokuja 2

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi



29.06.2023

Asia/7

---

Tilat-palvelu