



§ 17

Kulttuurikeskus Caisan tilojen vuokraus Leipätehdas Helsinki Oy:ltä, Kaikukatu 4

HEL 2014-007538 T 12 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tilojen vuokrauksen Leipätehdas Helsinki Oy:ltä. Vuokraus koskee kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kulttuurikeskus Caisan käyttöön tulevia noin 1 375 m²:n tiloja osoitteessa Kaikukatu 4, 00530 Helsinki.

Vuokra-aika on määräaikainen alkaen 1.3.2018 ja päättyen 28.2.2030. Tilan kokonaisvuokra on 27 500 euroa/kk (20 euroa/m²/kk) tasossa lokakuu 2017. Vuokraan lisätään arvonlisävero. Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ja tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan sopimuksen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa koskien yhteensä noin 1 375 m²:n suuruisia kulttuurikeskus Caisan tiloja. Pääoma- ja ylläpitokustannus on kuten arvonlisäverottomat pääoma- ja ylläpitovuokrat edellä. Lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa hallintokulua 0,50 euroa/m²/kk. Sopimuksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisen sopimuksen vuokrausehtoja.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Leipätehdas Helsinki Oy

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kymp

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kulttuurikeskus Caisan nykyiset tilat sijaitsevat osoitteessa Mikonkatu 17 Sponda Oy:ltä vuokratuissa tiloissa ns. Fennia -korttelissa. Vuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy ilman irtisanomista 31.3.2018. Tila on pinta-alaltaan yhteensä 2 184 m² ja vuokra on 72 624,44 euroa/kk (33,25 euroa/m²/kk). Tila on kallis ja se sijaitsee hankalasti keskellä liiketorttelia. Kulttuurikeskus ei pidä tiloja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisina.

Kiinteistöviraston tilakeskus on tarkastellut vuosina 2014 - 2016 tilavaihtoehtoja yhteistyössä kulttuurikeskuksen kanssa. Yhteisen näkemyksen mukaan toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan siirtämällä Caisa Leipätehdas Helsinki Oy:n tiloihin.

Asiasta ovat tehneet päätöksensä kulttuuri- ja kirjastolautakunta (9.5.2017, 45 §) ja kansliapäällikkö (12.7.2017, 62 §).

Esittelijän perustelut

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olivat pääasiassa alueet keskustasta itään metroradan varrella. Kaupungin omista tiloista selvitettiin mm. Marian sairaalan suojeltu rakennus 3, L3-makasiini Tyynenmerenkatu 6:ssa, Helsingin työväenopiston (Helsinginkatu 26) toimitilojen uudempi siipi, Saunabaarin tilat Maunulan Metsäpurontie 25:ssa ja Nukketeatteri Sampon entiset toimitilat Puotilassa. Ulkopuolisilta vuokrattavia kohteita olivat mm. Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n tiloihin Siltavuorenpenger 3A:ssa, Kaisaniemenkadun entiset Kodin Ykkösen tilat, Anttila Graaniittitalo ja Elannon entisen tavaratalon liiketilat Hakaniemessä.

Kulttuurikeskus ja kiinteistöviraston tilakeskus ovat yhdessä määrittäneet tarvekuvausta ja laatutasoa sekä valmistelleet tilojen vuokrausta Leipätehdas Helsinki Oy:ltä mm. siten, että Caisan toimintaa voidaan



kehittää ja tilankäyttöä tehostaa. Muutostöistä vuokraan sisältyvinä vastaa vuokranantaja 0,7 milj. euroon asti.

Väistötiloja ei tarvita, sillä Caisa toimii nykytiloissaan Leipätehtaan tilojen vuokra-ajan alkamiseen asti.

Tilakeskus on tutustunut Leipätehdas -rakennuksessa vuosina 2010 - 2014 tehtyihin sisäilmakorjauksiin saamansa aineiston pohjalta ja korjausten jälkeen tehtyihin sisäilmatutkimuksiin(Sweco Finland Oy) sekä todennut saadun aineiston perusteella tilojen olevan vuokrauskelpoiset.

Noin 1 375 m²:n suuruisten tilojen pääomitettu pääomavuokra on noin 2 400 000 euroa kiinteälle 12 vuoden vuokra-ajalle.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti 9.5.2017 (45 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 1 375 m²:n suuruiset tilat sekä hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot.

Kansliapäällikkö päätti 12.7.2017 (62 §) oikeuttaa kaupunkiympäristön tilapalvelun valmistelemaan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätettäväksi vuokrauksen Leipätehdas Helsinki Oy:ltä koskien kulttuurikeskus Caisan käyttöön tulevia tiloja osoitteessa Kaikukatu 4, 00530 Helsinki.

Vuokrasopimuksen liitteet ovat esillä kokouksessa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimus

Oheismateriaali

1 Vuokrasopimuksen liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Leipätehdas Helsinki Oy

Otteen liitteet
Liite 1



24.08.2017

Asia/6

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kymp

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 1

Päätöshistoria

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö/U 12.07.2017 § 62

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 09.05.2017 § 45

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 27.01.2015 § 20

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 26.08.2014 § 100

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 10.06.2014 § 93