



30.08.2018

41 §

Tilan vuokraaminen IBM Oy:ltä osoitteesta Tietokuja 2 Kaupunkiympäristön toimialan käyttöön ja edelleen luovuttaminen Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen väistötilaksi

HEL 2018-008593 T 10 01 04

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vuokrata tilaa opetuskäyttöön IBM Oy:ltä osoitteesta Tietokuja 2, 00330 Helsinki kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko) käyttöön Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen valmistamiseen saakka.

Vuokra-aika alkaa 1.9.2018. Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 31.1.2019 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin (liite 1). Vuokra-aikaa voidaan jatkaa korkeintaan siksi ajaksi kuin Munkkivuoren ala-asteen peruskorjaus osoitteessa Rautamantie 2, viivästyy suunnitelman mukaisesta aikataulusta.

Tilan pääomavuokra on 21 000€/kk ja ylläpitovuokra 8 000€/kk. Kokonaisvuokraan 29 000€/kk lisätään arvonlisävero (24%), jolloin kokonaisvuokra on yhteensä 35 960,00 €/kk. Vuokra koko vuokra-ajalta on 145 000€ ja arvonlisäverollisena (24%) yhteensä 179 800€.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, kiinteistön ylläpito- ja lämmityskustannukset, käyttösähkön, päivittäisen siivouksen, lämmityksen, jäähdytyksen sekä jätehuollon. Vuokrattava tila on noin 1750m² suuruinen avotila, jossa on sekä pienryhmätyöskentelyyn että opettajien käyttöön sopivia, erillisiä tiloja. Tila erotetaan väliseinällä suuremmasta avotilasta eikä pinta-ala ole vuokranmäärityksen peruste eikä sitä tarkastusmitata.

Vuokrauspäätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö oikeuttaa yksikön päällikön vuokraamaan tilan.

Päätöksen liitteinä ovat vuokrasopimustarjous (liite 1), pohjakuva tilasta (liite 2) ja allekirjoitettu rakennuksen kunnonarviointi (liite 3).

Päätöksen perustelut

Osoitteessa Laajalahdentie 21a, 00330 Helsinki, sijaitsevan Kivitorpan kentän paviljongit toimivat Munkkivuoren ala-asteen peruskorjauksen aikaisena väistötilana. Peruskorjauksen vaiheet A ja B on vastaanotettu urakoitsijalta 2.8.2018 ja vaiheen C valmistumisajankohta on tammi-kuussa 2019. Kivitorpan kentän paviljongissa opiskelee lukuvuonna



30.08.2018

2018-19 noin 170 oppilasta ja henkilökuntaa on 12-14. Paviljongin omistaa kaupunki.

Munkkivuoren ala-asteen väistötilassa on tehty kuntotutkimuksia keväällä 2018. Väistötiloihin kuuluu kaksi rakennusta. Rakennuksen vesikatteena on peltikate ja rakennuksessa on ollut vesivuotoja keväällä 2018. Kummankin rakennuksen yläpohjarakenteissa havaittiin laajalla alueella kosteusvaurioita. Tutkimuksessa havaitut kosteusvauriot sijoituivat pääasiassa rakennuksen yläkulmiin, sisätaitteiden kohdalle sekä yläräystään puolelle lähelle seinälinjaa. Vuodot ovat havaintojen perusteella johtuneet peltikatteen saumojen epätiiviydestä ja räystään puutteellisesta myrskypellityksestä.

Tutkimusten mukaan väistötila tarvitsee ennakoitua laajempia korjauksia. Loppukesän aikana on myös selvinnyt, että korjauksia ei voida tehdä heinäkuussa suunnitellussa aikataulussa eikä tilojen ensimmäinen vaihe ehtinyt valmistua koulujen lukuvuoden alkamiseen mennessä. Esimerkiksi aulatilojen alakattojen avaaminen vie arvioitua enemmän aikaa, koska kaikki johdotukset ja talotekniikka joudutaan purkamaan ennen vaurioiden korjaamista. Kaikkia tarvittavia korjauksia ei pystytty tekemään koulun kesälomien aikana. Laaja-alaisten vaurioiden ja keskeneräisten korjausten vuoksi tiloissa ei tule jatkaa toimintaa (liite 3).

Tilanteen kiireellisyydestä johtuen väistötilojen etsintä aloitettiin välittömästi. Kaupungin omista tiloista ei löydy toimintaan sopivaa väistötilaa. Sopiviksi vaihtoehtoisiksi löytyi Metropolialta vapautunut tila osoitteessa Albertinkatu 40-42 ja IBM:n toimitila osoitteessa Tietokuja 2.

Albertinkadun tilat ovat tarpeeseen nähden liian suuret (5165 m²) ja siten kokonaisvuokralta (61 878€+ ALV 24%) olisi myös yli 32 878€/kk kalliimmat kuin vaihtoehtoiset IBM:n tila. Albertinkadun tilat olisivat myös edellyttäneet ala-asteen oppilaiden päivittäistä bussikuljetusta, pihajärjestelyjä ulkoilua varten, IT-infran rakentamista ja kaiken toiminnan siirtämistä pois Kivitorpan kentän paviljongista.

IBM:n toimitila sijaitsee Kivitorpan kentän naapuritontilla. Talosta on vapaana avotilaa, josta saadaan kiinteällä väliseinällä rajattua toiminnallisesti hyvä kokonaisuus koululle. Koulu pystyy näin myös toimimaan uuden opetussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Avotila voidaan jakaa tilassa olevilla sermeillä opetukselle sopiviksi. Kaskolla on tilasuunnitelma jo luonnosteltuna. Vuokranantaja luovuttaa osana vuokrasopimusta sermit sekä muut tilassa olevat kalusteet hyödynnettäväksi opetuskäyttöön, joten hankintojen toimitusajat eivät vaikuta tilan käyttöön ottamiseen. Vuokrattavaksi tarjotun tilan vieressä sijaitsee kerroksen talojakamo, johon toimija voi sijoittaa tarvittavan IT-infrastruktuurin. Vuokranan-



30.08.2018

taja jättää tilaan myös kaikki tarvittavat, valmiiksi alakatosta alas laske-
tut ethernet-kaapelit, joita opetustoimi voi käyttää. Kiinteistön ilman-
vaihto on mitoitettu normaalia toimistokiinteistöä tehokkaammaksi (min.
1,7l/ s per m²) siten että siitä saadaan opetustilan edellyttämä 3,0l/s
per m². IV:n maksimiteho on 3,7l/s per m².

Koska väistötila sijaitsee paviljonkirakennuksen viereisellä tontilla, voi-
daan musiikinopetus ja ruokailu järjestää yhä paviljongissa. Keittiön ja
ruokatilän remontti valmistuu ensimmäisenä. Musiikinluokka voidaan si-
joittaa ensimmäiseen remontoituun luokkahuoneeseen.

Tilavuokra arvonlisäverottomana osoitteen Tietokuja 2 IBM:n tiloista on
29 000 euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään arvonlisävero (24%),
jolloin tilavuokra on 35 960 euroa kuukaudessa.

Lisätiedot

Hanna-Leena Jokinen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 20966
hannaleena.jokinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 IBM Helsingin kaupunki lease offer 3rd floor August2018
- 2 Pohjakuva IBM Hki 3rd Floor
- 3 Rakennuksen kunnonarviointi_allekirjoitettu 14-8-2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantajat

Kasvatuksen ja koulutuksen toi-
miala
Toimitilavuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta



30.08.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 41 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



30.08.2018

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilapalvelut
Toimitilavuokraus
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

30.08.2018

Markku Metsäranta
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.08.2018.