



20.12.2024

Tilapäällikkö

---

### 38 §

#### **Vuokraus, vuokrauksen jatkaminen, väistötila, Havukuja 6, Adapteo Finland Oy, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala**

HEL 2024-014743 T 10 01 04

#### **Päätös**

Tilapäällikkö päättää

A

jatkovuokrata 4.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Havukuja 6 sijaitsevan, yhteensä 1053 htm<sup>2</sup> laajuisen paviljongin Adapteo Finland Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätilaksi 1.8.2024 alkaen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 31.1.2029 ja irtisanomisajan ollessa 6 kk siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra 60 kuukauden ajalta on yhteensä enintään 840 000 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan Kasvatuksen ja koulutuksen tilat - yksikön päällikön allekirjoittamaan Adapteo Finland Oy:n kanssa liitteen 3 mukaisen jatkovuokrasopimuksen sekä tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### **Päätöksen perustelut**

Tarve

Päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätilakäytössä vuodesta 2019.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarvekuvauksen mukaan paviljonki tarvitaan edelleen lisätilaksi 5 vuodeksi. Tilaa tarvitaan, kunnes päiväkotiki Kallahdelle löytyy pysyvä tilaratkaisu alueelta.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Havukuja 6 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 1053 htm<sup>2</sup> laajuinen päiväkotipaviljonki Adapteo Finland Oy:lta vähintään 60 kuukaudeksi alkaen 1.8.2024.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.7.2024. Sitä on tarkoitus jatkaa toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella en-



20.12.2024

## Tilapäällikkö

---

simmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 31.1.2029. Irtisanomisaika on 6 kk.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 22,74 euroa/htm2/kk.

Uusi tilavuokra on 20,11 euroa/htm2 (1053 m2). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuujakotaulukon mukaisesti. Tilavuokrasta laskennallinen pääomavuokran osuus on 13,19 euroa /htm2/kk ja ylläpito-  
vuokran osuus 6,92 euroa /htm2/kk.

Päätettävä arvonlisäveroton pääomavuokra 60 kuukauden ajalta on enintään 840 000 euroa pääomavuokran ollessa 13,19 euroa ja laajuuden ollessa 1053 m2.

Mikäli paviljonkiin joudutaan vuokra-aikana tekemään käyttäjän toiminnallisista tarpeista aiheutuvia muutostöitä, nämä toteutetaan muutos-  
hankkeina, joista päätetään erikseen.

Paviljongille on haettu jatkorakennuslupaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Jatkovuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkorakennus-  
lupa.

### Tilakustannus käyttäjälle

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

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 26,82 euroa/htm2/kk, josta tilavuokran osuus on 22,74 euroa/htm2/kk ja kaupunkiympäristön ylläpito-  
vuokra 3,88 euroa/htm2/kk. Lisävuokraa on muodostunut toiminnallisesta muutostyöhankkeesta, 0,20 euroa/m2/kk ja loppuu 31.12.2026.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 22,47 euroa/htm2/kk, josta tilavuokran osuus on 20,11 euroa/htm2/kk, kaupunkiympäristön ylläpito-  
vuokra 1,49 euroa/htm2/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm2/kk. Lisävuokra on muodostunut toiminnallisesta muutostyöhankkeesta, 0,20e/m2/kk ja loppuu 31.12.2026. Tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

### Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lisätilojen jatkovuokraus-  
päätökseen ei tarvita kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausuntoa.

### Tilojen käyttöönottoaikataulu



20.12.2024

## Tilapäällikkö

---

Tila on ollut päiväkotikäytössä vuodesta 2019.

### Rahoitus ja toteutus

Paviljongin omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.11.2022 (116 §) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelun tilapäällikölle siten, että tilapäällikkö päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoitun kokonaisarvon ollessa enintään 1 000 000 euroa.

### Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 32429  
harriet.andersson(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Hanke-suunnitelma 4.11.2024
- 2 Hanke-suunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Adapteo Finland Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Liite 3
Kasvatuksen ja koulutuksen tilat	



20.12.2024

Tilapäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 38 §.**

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 tiedoksaannista.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



20.12.2024

**Tilapäällikkö**

---

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

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.



20.12.2024

Tilapäällikkö

---

Sari Hilden  
tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.12.2024.