



26.06.2017

Asia/13

## § 711

### Stadin ammattiopiston tilojen vuokrasopimuksen jatkaminen, Abraham Wetterin tie 4

HEL 2017-005114 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1

HGR Property Partners Oy:n omistamien, Abraham Wetterin tie 4:ssä sijaitsevien Stadin ammattiopiston käytössä olevien tilojen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajankohtaa 31.12.2019 jatketaan 2 vuodella ja 9 kuukaudella nykyisin ehdoin niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.9.2022. Tällöin sopimus päättyy 30.9.2023. Tästä poiketen vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta ennen 31.12.2024, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2025.

Irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokranantaja sitoutuu lisäksi tarjoamaan kaupungille opetusviraston toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonlisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi liitteenä olevan esityksen mukaisesti.

2

Näin vuokratut tilat vuokrataan opetusviraston käyttöön edellä mainituin ehdoin ja vuokranantajalle kulloinkin maksettavalla vuokralla lisätynä kaupunkiympäristön toimialan hallintokululla 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

3

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainitut vuokrasopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

1

Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017



2 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös 20.6.2017, 13 §

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitsevassa HGR Property Partners Oy:n omistamassa rakennuksessa on Stadin ammattiopiston nuorten työpajatoiminnan sekä rakennusalan ja kone- ja metallialan koulutuksen opetustiloja yhteensä 13 698 htm<sup>2</sup>. Rakennuksen toiminnot siirtyvät Roihupellon uuteen kampukseen, kun kampuksen toinen vaihe valmistuneena syyskuussa 2023. Tilojen tämän hetkisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi omistaja niin halutessaan päättää 31.12.2020 esim. omistajan vaihtuessa. Koska kasvatuksen ja koulutuksen toimiala haluaa varmistaa toiminnan katkeamattoman jatkumisen, esittää kiinteistöviraston tilakeskus (nyk. kaupunkiympäristön toimiala) yhdessä opetusviraston (nyk. kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) kanssa, että nykyisen sopimuksen kiinteää osaa jatketaan vuokralaisen osalta 2 vuotta 9 kuukautta eli 30.9.2023 asti ja vuokranantajan osalta 5 vuotta eli 31.12.2025 asti.

Neljälle vuodelle laskettu päivitetty arvonlisäveroton pääomitetty vuokra on 6 763 168 euroa.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala on yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa suunnittelemassa opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön uutta kampusrakennusta Roihupeltoon. Rakennusten on tarkoitus valmistua kolmessa vaiheessa. Abraham Wetterin tie 4:ssä sijaitsevien kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimintojen oli tarkoitus siirtyä uusiin tiloihin kohteen ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2020 keväällä, mutta suunnittelun edetessä opetuslinjoja on pitänyt järjestellä uudelleen vastaamaan tulevien markkinoiden tarpeita. Tällä hetkellä on suunniteltu, että Abraham Wetterin tie 4:n opetustoiminta siirtyy uusiin tiloihinsa kampuksen toiseen vaiheeseen, joka valmistuu investointiohjelmassa olevan rahoituksen mukaisesti aikaisintaan 30.9.2023.

Rakennushanke voi tästä ajankohdasta myöhästyä, joten kiinteistöviraston tilakeskus (nyk. kaupunkiympäristön toimiala) yhdessä opetusviraston (nyk. kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) kanssa esittivät opetustoiminnan tilojen turvaamiseksi Abraham Wetterin tie 4:n nykyisen



toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan jatkamista nykyisin ehdoin kiinteistön omistajan liitteenä olevan esityksen mukaisesti.

Sopimuksen kiinteä osa jatkuu vuokralaisen osalta 2 vuotta 9 kuukautta eli 30.9.2023 asti ja vuokranantajan osalta 5 vuotta eli 31.12.2025 asti. Irtisanomisilmoitukset on tehtävä 12 kuukautta aikaisemmin. Näin Stadin ammattiopiston katkeamaton toiminta kohteessa turvataan, ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala voi luopua tilasta joustavasti uusien tilojensa valmistuttua Roihupeltoon. Lisäksi vuokranantaja tarjoaa kaupungille toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonnalisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi.

Kohteen huoneistoala on 13 698 htm<sup>2</sup>. Tämän hetkinen pääomavuokra on 11,59 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 5,24 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli yhteensä arvonnalisäverottomana 232 848 euroa/kk. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero ja ne sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralaisen mukaan neljälle vuodelle laskettu päivitetty arvonnalisäveroton pääomitettu vuokra on 6 763 168 euroa. Vuokranantajan mukaan viidelle vuodelle laskettu päivitetty arvonnalisäveroton pääomitettu vuokra on 8 249 106 euroa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 20.6.2017 hyväksynyt päätösehdotuksessa mainitut vuokrasopimuksen muutokset.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017
- 2 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös 20.6.2017, 13 §

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala



26.06.2017

Asia/13

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 247

HEL 2017-005114 T 10 01 04

Kiinteistökartta 77/675 502, Abraham Wetterin tie 4

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että HGR Property Partners Oy:n omistamien, osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitsevien opetusviraston Stadin ammattiopiston käytössä olevien tilojen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajankohtaa 31.12.2019 jatketaan 2 vuodella 9 kuukaudella nykyisin ehdoin niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.9.2022. Tällöin sopimus päättyy 30.9.2023. Tästä poiketen vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta ennen 31.12.2024, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2025.

Irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokranantaja sitoutuu lisäksi tarjoamaan kaupungille opetusviraston toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonlisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi liitteenä olevan esityksen mukaisesti.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että näin vuokratut tilat vuokrataan opetusviraston käyttöön edellä mainituin ehdoin ja vuokranantajalle kulloinkin maksettavalla vuokralla lisättyinä kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokululla 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Edelleen kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainitut vuokrasopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös tehdään ehdolla, että opetusvirasto hyväksyy edellä mainitut vuokrasopimuksen muutokset.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566