



§ 247

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle opetusviraston Stadin ammattiopiston tilojen vuokrasopimuksen jatkamiseksi

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 lisättyä kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokululla 0,50 euroa/m²/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

Liitteet

1 Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Opetusvirasto
Kv/tilakeskus
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys 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 htm². Rakennuksen toiminnot siirtyvät Roihupellon uuteen kampukseen, kun kampuksen toinen vaihe valmistuneeksi syyskuussa 2023. Tilojen tämän hetkisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi omistaja niin halutessaan päättää 31.12.2020 esim. omistajan vaihtuessa. Koska opetusvirasto haluaa varmistaa toiminnan katkeamattoman jatkumisen, esittää opetusvirasto yhdessä kiinteistöviraston tilakeskuksen 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

Osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitseva HGR Property Partners Oy:n omistama rakennus muodostuu kahdesta osasta, vanhasta peruskorjatusta rakennuksesta ja uudesta laajennusosasta. Molemmat rakennukset on rakennettu opetusviraston Stadin ammattiopiston tekniikan ja logistiikan opetuksen käyttöön. Eri aikaan valmistuneiden tilojen vuokrasopimukset yhdistettiin yhdeksi toistaiseksi voimassa olevaksi vuokrasopimukseksi, jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2019. Irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kuukautta eli sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2020.

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa suunnittelemassa opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön uutta kam-



pusrakennusta Roihupeltoon. Rakennusten on tarkoitus valmistua kolmessa vaiheessa. Abraham Wetterin tie 4:ssä sijaitsevien opetusviraston 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 yhdessä opetusviraston kanssa esittää 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 Stadion ammattiopiston katkeamaton toiminta kohteessa turvataan, ja opetusvirasto voi luopua tilasta joustavasti uusien tilojensa valmistuttua Roihupeltoon. Lisäksi vuokranantaja tarjoaa kaupungille toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonalisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi.

Kohteen huoneistoala on 13 698 htm². Tämän hetkinen pääomavuokra on 11,59 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 5,24 euroa/htm²/kk eli yhteensä arvonalisäverottomana 232,848 euroa/kk. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonalisävero ja ne sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralaisen mukaan neljälle vuodelle laskettu päivitetty arvonalisäveroton pääomitettu vuokra on 6 763 168 euroa.

Vuokranantajan mukaan viidelle vuodelle laskettu päivitetty arvonalisäveroton pääomitettu vuokra on 8 249 106 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017



18.05.2017

Tila/4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Kv/tilakeskus
Kaupunginhallitus