



05.12.2024

Tilapäällikkö

37 §

Tilojen vuokraus Kiinteistö Oy Tietokuja 2:lta osoitteessa Tietokuja 2 kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Apollon lisätilaksi

HEL 2024-015660 T 10 01 04

Päätös

Tilapäällikkö päätti

A

vuokrata Kiinteistö Oy Tietokuja 2:lta osoitteessa Tietokuja 2 sijaitsevat, yhteensä 1 752 htm2 laajuiset koulujen lisä- ja ruokailutilat 1.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaan siten, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan koulujen lisätilojen jatkovuokraus on 24 kk ja lisätiloja sekä Apollon yhteiskoulun väistötiloja palvelevan erillisen ruokailutilan vuokraus on 36 kk arvonlisäverottoman pääomavuokran ollessa yhteensä 805 000 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Tietokuja 2:n kanssa liitteen 3 mukaiset vuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätöksen perustelut

Tarve ja vuokrattavat tilat

Kiinteistö Oy Tietokuja 2:ssa on tällä hetkellä vuokrattu opetuskäyttöön muutettua tilaa 1296 htm2 Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilaksi (kasvatus- ja koulutuslautakunnan tarvepätös 21.1.2020 § 8 ja vuoruspäätös HEL 202-007875) sekä 3439,5 htm2 sekä Apollon yhteiskoulun väistötilaksi (vuokrupäätös HEL 2023-006752). Munkkiniemen ja Munkkivuoren koulujen lisätilan määräaikainen vuokrasopimus päättyy 30.6.2025. Apollon yhteiskoululle vuokratun väistötilan sopimus on toistaiseksi voimassa oleva.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Munkkiniemen ja Munkkivuoren koulujen lisätilan tarve jatkuu, kunnes alueelta järjestyy pysyvä tilaratkaisu. Tämänhetkinen uusi arvio tilojen tarpeelle on kesään 2027 asti, jolloin kouluille saadaan Munkkiniemen uuden liikuntahallin toteutumiseen liittyvien tilajärjestelyjen myötä pysyvä tilaratkaisu. Tarkoitus on jatkaa vuokrasopimusta kahdella vuodella.



05.12.2024

Tilapäällikkö

Koulut ovat käyttäneet tähän asti maksutta kiinteistössä olevaa ruokailutilaa. Nyt omistaja on tehnyt kiinteistössä muutoksia, joiden myötä kouluille tarvitaan uusi ruokailutila. Samalla omistaja alkaa periä ruokailutilasta vuokraa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Apollon yhteiskoulun yhteinen ruokailutila järjestetään vuokraamalla ruokailutilaksi muutettava 456 htm2 laajuinen tila kiinteistön 4. kerroksesta. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tilan tarveselvityksen 1.10.2024 (HEL 2024-012185). Apollon yhteiskoulun hallitus on kokouksessaan 5.11.2024 hyväksynyt tilan vuokrauksen.

Ruokailutilojen muutossuunnittelu on tehty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeiden mukaan, yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan edustajien kanssa. Tilat vastaavat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisä- ja väistötilojen normaalia laatutasoa.

Vuokrakustannukset

Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteiden lisätilan 30.6.2025 umpeutuvaa vuokrasopimusta on tarkoitus jatkaa määräaikaisella vuokrasopimuksella 30.6.2027 asti.

Nykyinen tilavuokra on 21,00 euroa/htm2/kk ja laajuus 1296 m2. Uusi tilavuokra on 22,00 euroa/htm2 sisältäen ylläpidon vastuuajakotaulukon mukaisesti. Tilavuokrasta omistajan ilmoittama laskennallisen pääomavuokran osuus on 16,00 euroa /htm2/kk ja laskennallisen ylläpituokran osuus 6,00 euroa /htm2/kk. Tilavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain alkaen 7/25 tarkistusindeksikuukauden ollessa maaliskuu ja pisteluvun 2332.

Jatkovuokrauksen päätettävä arvonlisäveroton pääomavuokra 24 kuukauden ajalta on enintään 498 000 euroa pääomavuokran ollessa 16,00 euroa/htm2 ja laajuuden ollessa 1296 m2.

Vuokrattavan ruokailutilan tilavuokra on 25,00 euroa/htm2 (456 m2) sisältäen ylläpidon vastuuajakotaulukon mukaisesti. Apollon jäädessä tilan ainoaksi käyttäjäksi sopimuskauden loppupuolella alennetaan vuokraa 15 %. Tilavuokrasta laskennallinen pääomavuokran osuus on 19,00 euroa /htm2/kk ja ylläpituokran osuus 6,00 euroa /htm2/kk. Tilavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain alkaen 1/25 tarkistusindeksikuukauden ollessa tammikuu ja pisteluvun 2322.

Ruokailutilan päätettävä arvonlisäveroton pääomavuokra 36 kuukauden ajalta on enintään 307 000 euroa pääomavuokran ollessa 19,00 euroa/htm2 ja laajuuden ollessa 456 m2.



05.12.2024

Tilapäällikkö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa on sovittu, että omistaja huolehtii myös tilojen siivouksesta, mistä veloitetaan käyttäjää erikseen, toteutuneiden kustannusten mukaan.

Mikäli tiloihin joudutaan vuokra-aikana tekemään käyttäjän toiminnallisista tarpeista aiheutuvia muutostöitä, nämä toteutetaan muutoshankkeina, joista päätetään erikseen.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan tilojen omistajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Munkkivuoren sekä Munkkiniemen ala-asteiden nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 23,16 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 21,00 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra (Kymp) 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 24,16 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,00 euroa/htm²/kk, ylläpito- vuokra (Kymp) 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Ruokailutilan kustannus Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteille on 25,67 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 25,00 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/htm²/kk.

Apollon yhteiskoulun osuus ruokailutilasta on 25,67 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 25,00 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/htm²/kk.

Vuokria tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lisätilojen jatkovuokrauksesta eikä lisätilojen ruokailutilan vuokrauksesta tarvita kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausuntoa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden tilat ovat tällä hetkellä käytössä ja käyttö jatkuu uuden vuokrasopimuksen mukaisesti.

Ruokailutilat ovat käytettävissä 1.11.2024 alkaen.

Rahoitus ja toteutus



05.12.2024

Tilapäällikkö

Kiinteistön 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

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 1.11.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokraussopimuksen ja ruokailutilan vuokrasopimuksen luonnokset liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Tietokuja 2

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 3



05.12.2024

Tilapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 37 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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:



05.12.2024

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.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu

Pöytäkirja

7 (7)

05.12.2024

Tilapäällikkö

Sari Hilden
tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.12.2024.