



§ 140

Tilojen vuokraaminen Hoivatilat Oyj:ltä sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön osoitteessa Krämertintie 6

HEL 2022-014435 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata noin 1 486 brm² laajuiset tilat osoitteessa Krämertintie 6 Hoivatilat Oyj:ltä liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen mukaisesti siten, että hankkeen enimmäishinta on elinkustannusindeksin tasossa 9/2019 arvonlisäverottomana 4 410 000 euroa 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 2:n yksikön päällikkö allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa edellä mainitun vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Hanna Lehtinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän tarjouskilpailun mukaisesti. Tilat toteutetaan siten, että vuokraus sisältää kokonaisvastuullisesti maarakennus- ja piihatyöt, suunnittelun, liittymät sekä tilojen rakentamisen käyttövalmiiksi. Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta tarjouskilpailussa esitettyjen viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa kohteen vuokralaisen käyttöön kahdenkymmenen vuoden vuokraudeksi. Vuokranantaja vastaa vuokrauden ajan rakennuksen ylläpidosta. Vuokranantajan tuottamiin palveluihin sisältyy muun muassa kiinteistöhoito ja vuosikorjaukset.

Hanketta koskeva hankesuunnitelma on hyväksytty rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 14.11.2019 § 108. Sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja on antanut puoltavan lausunnon 10.12.2019 hankesuunnitelmasta.

Hanke on viivästynyt merkittävästi, sillä se jäi rakennuslupavaiheessa valituskierteeseen ja tilojen vuokraaminen on hankesopimuksen mukaisesti mahdollista, vasta kun rakennuslupa on lainvoimainen.

Tarve

Uudisrakennus korvaa Malminkartanon ja Herttoniemen nuorten vastaanottotilat. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelu, lastensuojelun palvelut. Krämertintien nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Hankkeen toteuttaja rakentaa uudisrakennuksen tilaajan viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa sen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi vuokrajaksoksi.

Hanke on sisältynyt vuokrahankkeena kaupunginvaltuuston 28.11.2018 päättämään talousarvioon 2019 ja taloussuunnitelmaan 2019–2021, liitteen 6 vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin hankkeisiin.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla uudisrakennus, joka on suunniteltu nuorten vastaanotto käyttöön.

Tarjoukset pyydettiin määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena. Hankinnan tavoitteena oli, että sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena oli 20 vuoden määräaika.



Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 1486 brm² ja huoneistoa-
la on 1263 htm².

Vuokrasopimus on liitteenä 1. Viitesuunnitelma on liitteenä 2.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Tarjouskilpailu ratkesi vuoden 2019 lopussa, jolloin voittaneen hank-
keen toteuttajan kanssa tehtiin esisopimus. Vuokranantaja käynnisti
kohteen suunnittelun.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran li-
säksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokra-
sopimusta ei allekirjoiteta vuokranantajasta riippumattomista syistä,
vuokranantajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töi-
den kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa so-
vittuun euromääräiseen kattoon asti.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n pohjoisen lupatiimin tiimi-
päällikkö myönsi kohteelle rakennusluvan 11.5.2021 § 275. Päätöksestä
tehtiin kaksi oikaisuvaatimusta. Helsingin kaupunkiympäristölauta-
kunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkäsi toisen ja jätti tutkimatta toisen
oikaisuvaatimuksen 19.8.2021 § 169. Päätöksestä valitettiin hallinto-
oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 8.7.2022. Kohteelle
myönnetty rakennuslupa on nyt lainvoimainen.

Aikataulu

Esisopimuksen mukaan kohteen vuokrasopimus solmitaan, kun raken-
nuslupa on lainvoimainen.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen val-
miiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväk-
syttyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Vuokrasopimusaika alkaa hy-
väksytystä vastaanotosta.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 4/2024. Hankkeen alustava aika-
taulu on seuraava:

Rakennustöiden aloitus 2/2023
Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 3/2024
Vastaanottotarkastus 3/2024
Hallinnan luovutus 3/2024
Käyttäjän kalustus ja muutto 4/2024
Toiminnan käynnistyminen 5/2024

Vuokrakustannukset



15.12.2022

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidottua pääomavuokraa, ylläpitovuokraa sekä maanvuokrasta ja kiinteistöverosta koostuvaa vuokraa.

Pääomavuokra kustannustasossa 9/2019 on vuodessa noin 220 432 euroa 18 369 euroa kuukaudessa ja 14,54 euroa/htm²/kk.

Hankkeen enimmäishinta elinkustannusindeksin tasossa 9/2019 on arvonlisäverottomana 4 410 000 euroa 20 vuoden vuokra-ajalle.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat kaupunginvaltuuston päätöksen 22.6.2022 § 193 määrittelemän kustannusrajan mukaiset.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikaatiivinen ylläpitovuokra oli 9/2019 noin 6,61 euroa/htm²/kk eli 8349 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimän maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteutuneen mukaan.

Tilakustannus toimialalle

Hankesuunnitteluvaiheessa arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle kustannustasossa 9/2019 oli enintään 23,19 euroa/htm², yhteensä 29 295 euroa / kk ja 351 543 euroa / vuosi. Neliövuokran perusteena ollessa 1263 htm².

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta



15.12.2022

Asia/5

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin-
hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö-
lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen
päättämään liikehuoneiston vuokraamisesta, kun sopimuksen ennakoitu
kokonaisarvo on alle 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Tiedoksi

Sote
Rya