



§ 113

Vuokraus, toimitila, Laivalahdenkatu 2 B, Herttoniemi, Sponda Investment Properties C Oy, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

HEL 2023-013845 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Sponda Investment Properties C Oy:n omistaman, osoitteessa Laivalahdenkatu 2 b sijaitsevan 620 htm2 laajuisen toimitilan vuokrauksen sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaan siten, että kahdeksan vuoden (sisältää 12 kk option) vuokra-ajalta maksettava arvonnalisäveroton, elinkustannusindeksillä tarkistettava tilavuokra on yhteensä 1 011 840 euroa (indeksi 5/23).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kati Hynninen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 46701
kati.hynninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laivalahdenkatu 2 b 2 krs-Hankesuunnitelma
- 2 Laivalahdenkatu 2 b_2 krs- Työryhmä
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 4 Rakennustapaseloste
- 5 Helsingin kaupunki vuokrasopimus 112530 luonnos
- 6 Vastuujakotaulukko 112530

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sponda Investment Properties C Oy

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Asiakkuusyksikkö 2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan 12.1.2023 (alkuperäinen hyväksytty 19.10.2020) päivätyn tarvekuvauksen mukaan kaakkoisen kotihoidon Laajasalon lähipalvelualueen nykyiset toimitilat Laajasalon terveysasemalla siirtyvät terveysasemapalveluiden käyttöön alueen väestönkasvun myötä.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan terveys- ja päihdepalvelujen palvelukokonaisuuden johtaja ja saman palvelukokonaisuuden johtava ylläpitäjä ovat päättäneet, että kaakkoisen kotihoidon Laajasalon lähipalvelualueelle etsitään uudet tilat. Laajasalon alueella ei ole ollut soveltuvia tiloja (riittävän suuria) tarjolla, joten alueeksi valikoitui Herttoniemi, josta on hyvät julkiset liikenneyhteydet Laajasaloon.

Kotihoidon tiimit tulevat siirtymään uuteen Laajasalon seniorikeskukseen arvioidusti v. 2029 - 2030, siihen asti tarvitaan uudet tilat.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla osoitteessa Laivalahdenkatu 2 b sijaitsevan kiinteistön 2. kerroksesta 620 htm² kotihoidon toimitiloiksi.

Kiinteistön omistaa Sponda Investment Properties C Oy, jolta tila vuokrataan seitsemäksi vuodeksi. Lisäksi varaudutaan 12 kk option.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan arvonlisäveroton tilavuokra indeksissä 5/23 on 10 540 euroa/kk (17 euroa/htm²/kk) eli 126 480 euroa/vuosi. Tilavuokra sisältää ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Tarvittavat korjaustyöt sisältyvät tilavuokraan. Vuokra-ala on 620 htm². Tilavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä kaksi kertaa vuodessa.

Tilavuokran sisältämät toiminnan kannalta välttämättömät, kohtuulliset muutostyöt on neuvoteltu omistajan kanssa. Ne liittyvät mm. väliseinien rakentamiseen, lääkehuoneen viilennysjärjestelmään, pukuhuoneiden rakentamiseen tiloihin, taukotilan keittiön parannukseen, sisälukitusjärjestelmien uusimiseen, akustiikan ja äänieristyksen parantamiseen sekä pintaremonttiin tilojen oltua pitkään tyhjillään.



Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.

Vuokrasopimus ei sisällä autopaikkoja, vaan sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala sopii niiden vuokraamisesta virka-autoille erikseen.

Tilakustannus käyttäjälle eli sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalla

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta.

Tilan 620 htm² tilakustannus koostuu tilavuokrasta, joka on 17,00 euroa/m²/kk, ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä yleiskustannuksesta 0,67 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 17,67 euroa/htm², 10 955,40 euroa/kk ja 131 464,80 euroa/vuosi.

Lausunnot

Sosiaali- terveys ja pelastustoimialan tilapalvelupäällikkö on hyväksynyt tilojen vuokrauksen. Erillistä lausuntoa ei tarvita.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että uudet tilat otetaan muutostöiden valmistuttua käyttöön 1.2.2024.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on 1-5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



16.11.2023

Asia/7

Lisätiedot

Kati Hynninen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 46701
kati.hynninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laivalahdenkatu 2 b 2 krs-Hankesuunnitelma
- 2 Laivalahdenkatu 2 b_2 krs- Työryhmä
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 4 Rakennustapaseloste
- 5 Helsingin kaupunki vuokrasopimus 112530 luonnos
- 6 Vastuujakotaulukko 112530

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sponda Investment Properties C Oy

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Asiakkuusyksikkö 2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti