



27.06.2024

Tilapäällikkö

25 §

Vuokraus, tilat, Runeberginkatu 14-16, Aalto-korkeakoulusäätiö sr, Etu-Töölön lukio, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2024-009266 T 10 01 04

Päätös

Tilapäällikkö päätti

A

vuokrata Aalto-korkeakoulusäätiö sr:ltä 20.6.2024 päivätyn hanke-suunnitelman mukaisesti osoitteessa Runeberginkatu 14-16 sijaitsevat, yhteensä 680 htm² laajuiset tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Etu-Töölön lukion lisätilaksi toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella 1.7.24 alkaen ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 1.6.2028 (12 kuukauden irtisanomisaika) siten, että enimmäishinta sisältäen pääomavuokran 60 kk ajalta ja muutostyöinvestoinnin on arvolisäverottomana yhteensä 997 500 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Aalto korkeakoulusäätiö sr:n kanssa liitteen 4 mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätöksen perustelut

Tarve

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan 21.5.2024 tekemän tarvepäätöksen (§117) mukaan Etu-Töölön lukion tilat eivät enää ole riittävät lukiokoulutuksen tulevien vuosien kasvavalle palvelutarpeelle ja tarvitaan lisätilat 150 oppilaalle osoitteessa Runeberginkatu 14-16 elokuusta 2024 alkaen 5 vuoden ajaksi.

Vuokrattavat tilat

Soveltuvat, 680 m² laajuiset tilat osoitteessa Runeberginkatu 14-16 vuokrataan Aalto korkeakoulusäätiö sr:ltä ajaksi 1.7.2024-30.6.2028. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja ensimmäinen mahdollinen irtisanominen 1.6.2028 (12 kk irtisanomisaika), jolloin ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 30.6.2029. Osapuolet sopivat lisäksi, että vuokrasopimus päättyy kuitenkin viimeistään 30.6.2031 ilman erillistä irtisanomista.



27.06.2024

Tilapäällikkö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan oppimistilojen ja suunnittelupalvelujen edustajat ovat katselmoineet tilat toukokuussa 2024 ja todenneet ne soveltuviksi. Tilat ovat olleet toimisto- ja koulutuskäytössä ja ne voidaan ottaa ilman merkittäviä tilamuutoksia lukio-opetuksen käyttöön.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Tilavuokra on 28,00 euroa/htm2 (680 m2). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon, aulapalvelut, siivouksen ja käyttäjäsähkön vuokrasopimuksen mukaisesti. Tilavuokrasta pääomavuokran laskennallinen osuus on 24,08 euroa /htm2/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,92 euroa /htm2/kk.

Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain, tarkistusajankohta on tammikuu. Peruspohjaluku 1/2024, pisteluku 2322. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana viimeisin lokakuun pisteluku. Mikäli tarkistuskuukauden indeksin pisteluku on edellistä tarkastuspistelukua alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan päätettävä enimmäisvuokra lasketaan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen 4 vuoden vuokra-ajalta. Koska ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 1.6.2028, jolloin minimi vuokra-aika on viisi vuotta, lasketaan päätettävä enimmäisvuokra 5 vuoden ajalta ollen arvonlisäverottomana 982 500 euroa.

Kaupunkiympäristön toimiala toteuttamiin, käyttäjän toiminnan kannalta välttämättömiin pieniin muutostöihin varataan lisäksi 15 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan tilojen omistajalle maksamasta tilavuokrasta, lisävuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta.

Tilakustannus käyttäjälle on 29,06 euroa/htm2/kk, josta tilavuokran osuus on 28,00 euroa/htm2/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm2/kk ja muutostöiden lisävuokra on 0,39 euroa/m2/kk.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lisätilojen vuokrauspäätökseen ei tarvita kasvatus- ja koulutuslautakunnan erillistä lausuntoa tarvepäätöksen (21.5.2024/§117) jälkeen.

Tilojen käyttöönottoaikataulu



27.06.2024

Tilapäällikkö

Tilat saadaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön 1.7.2024, jolloin tiloihin päästään tekemään lukiokoulutuksen toiminnan edellyttämät muutostyöt, kuten ICT-verkon rakentaminen, lukitusmuutokset ja kalustaminen.

Rahoitus ja toteutus

Opetustilojen 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

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 26165
timo.vierela(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 20.6.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Aalto-yliopisto Töölö Runeberginkatu 14-16 Vuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Aalto korkeakoulusäätiö sr

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 3



27.06.2024

Tilapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 25 §.

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 tiedoksi-saannista.

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 oikaisuvaatimusajan 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:



27.06.2024

Tilapäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän 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.



27.06.2024

Tilapäällikkö

Pasi Lönnberg
vs. tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.06.2024.