



§ 8

Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätalaksi osoitteessa Saukonpaadenranta 2

HEL 2024-000020 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöjen omistaman, osoitteessa Saukonpaadenranta 2 sijaitsevan 1590,5 m² laajuisen tilan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätalaksi 2.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaan kolmeksi vuodeksi sekä varautua yhden vuoden optioon niin, että arvonlisäveroton pääomavuokra neljän vuoden ajalta on yhteensä enintään 3 152 000 euroa (elinkustannusindeksi 8/23).

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöjen kanssa liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.10.2023 Saukonpaadenranta 2
- 2 Hankesuunnitelman 2.10.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Vuokranantaja

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Esitysteksti

Tilat/omaisuudenhallinta

Esitysteksti

Tilat/hankeyksikkö 1

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen 1.9.2022 päivätyn tarvekuvauksen mukaan Jätkäsaaren alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja 170 esi- ja perusopetusikäisille lapselle alkaen 1.8.2024 Melkinlaiturin koulu- ja päiväkotihankkeen valmistumiseen, arviolta 31.7.2027 asti. Väestöennusteen mukaisesti eteläisessä suurpiirissä 1–15-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2036 mennessä noin 500 lapsella ja nuorella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kasvu kohdistuu Jätkäsaaren osa-alueella Melkinlaiturin alueelle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt Jätkäsaaren lisätilasta tarvepäätöksen 12.12.2023.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kartoittanut vaihtoehtoja Jätkäsaaren alueella lyhytaikaisen väliaikaisen lisätilantarpeen ratkaisemiseksi. Esitetyistä vaihtoehtoista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöltä vuokrattavaan, 1590,5 m² laajuiseen, osoitteessa Saukonpaadenranta 2 sijaitsevaan tilaan, joka muutetaan koulu- ja päiväkotikäyttöön soveltuvaksi.

Tila vuokrataan kolmeksi vuodeksi määräaikaisella sopimuksella 1.8.2024 alkaen. Sopimuksessa on yhden vuoden jatko-optio, jonka käyttöönotosta tulee ilmoittaa 12 kuukautta aikaisemmin. Vuokranantaja tekee toiminnan edellyttämät tilojen muutostyöt ennen tilojen käyttöönottoa. Muutostyöt sisältävät mm. luokka- ja eteistilojen, uuden sisäänkäynnin, keittiön sekä pihan rakentamiset.

Kustannukset

Päätettävä enimmäishinta 3 152 000 euroa (alv. 0 %, 8/23) sisältää vuokranantajalle maksettavan pääomavuokran (36 kk) 1 432 000 eu-



roa, toiminnan edellyttämät tilojen muutostyöt 1 200 000 euroa, yhden vuoden option 440 000 euroa sekä varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin 80 000 euroa.

Tilojen ulosmaksettava pääomavuokra on 25,00 euroa/m²/kk, muutostöiden aiheuttama lisävuokra 20,96 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra 8,08 euroa/m²/kk (alv 0).

Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2025 (perusindeksi 8/23). Lisävuokraa peritään 07/2027 asti. Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön hoidosta aiheutuviin kustannuksiin. Mikäli ylläpitovuokran perusteena olevien ylläpitokulujen määrä olennaisesti nousee tai laskee, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa ylläpitovuokran osuutta.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan EQ:lle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, toiminnan edellyttämien muutostöiden lisävuokrasta, varautumisesta käyttäjän erityistarpeisiin sekä kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta.

Vuokrattavan tilan tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 90 630 euroa/kk eli 56,98 euroa/m²/kk, josta pääomavuokraa on 25 euroa/m²/kk, lisävuokraa 23,23 euroa/m²/kk (sisältää varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin 1,45 euroa/m²/kk), ylläpitovuokraa 8,08 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannusta 0,67 euroa/m²/kk. Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2025 (perusindeksi 8/23). Ylläpitovuokraa tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 2.10.2023 päiväystä Jätkäsaaren lisätilan hankesuunnitelmasta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 2.10.2023 päiväystä hankesuunnitelmasta Lisätilan vuokraus Jätkäsaarella koulu- ja päiväkotikäyttöön puoltavan lausunnon kokouksessaan 16.1.2024.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tilojen muutostyöt valmistuvat kesä-heinäkuussa 2024. Tavoitteena on, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pääsee kalustamaan tiloja heinäkuussa 2024, jolloin toiminta voi alkaa 1.8.2024.



25.01.2024

Asia/8

Tarvittavien muutostöiden toteuttamisen aikataulu on tiukka.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin hallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtosanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.10.2023 Saukonpaadenranta 2
- 2 Hankesuunnitelman 2.10.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat/asiakkuusyksikkö 1
Tilat/omaisuudenhallinta
Tilat/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti