



§ 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Livornonkatu 6

HEL 2021-005737 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

A

Helsingin Jätkäsaarella, osoitteessa Livornonkatu 6 sijaitsevan, yhteensä noin 1 225 htm² laajuisen päiväkotitilan vuokraamista varhaiskasvatuksen käyttöön 7.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaan enimmäishintaan 6 685 600 euroa siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettava arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton pääomavuokra on yhteensä enintään 6 585 000 euroa ja toiminnan edellyttämä investointikustannus on enintään 100 000 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan eQ Sijoitusrahastot Oy:n kanssa vuokrasopimus.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Keijo Virtanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Keijo Virtanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 43022
keijo.virtanen(a)hel.fi



20.05.2021

Asia/7

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

Liitteet

- 1 Livornonkatu 6 hankesuunnitelma 7.5.21
- 2 Livornonkatu 6 hankesuunnitelman liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Erikoissijoitusrahasto eQ
Hoivakiinteistöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan päiväkotien nykyiset tilat Jätkäsaarella eivät riitä lähivuosien palvelutarpeeseen. Seuraavan kunnallisen palvelurakennuksen Melkinlaiturin koulun ja päiväkodin on arvioitu valmistuvan vuonna 2025. Alueella oli varauduttu siihen, että yksityinen päiväkotikiinteistö osaltaan turvaa alueen varhaiskasvatuksen palvelutarpeen kasvua, mutta hanke ei toteudu toimijan ajaututtua yrityssaneeraukseen. Kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt päiväkodille toteutettujen, käyttämättömäksi jääneiden tilojen vuokraamista kaupungin käyttöön.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti 7.9.2020 hyväksyä Livornonkatu 6 tarveselvityksen (HEL 2020-008509).

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla yksityiseen päiväkotikäyttöön toteutettu, v. 2020 valmistunut uudisrakennus osoitteessa Livornonkatu 6. Kiinteistön omistaa eQ Sijoitusyhtiö Oy.



20.05.2021

Vuorattavien tilojen laajuus on 1 225 htm². Päiväkodin yhteydessä oleva korttelipiha (noin 2 370 m²) on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 150 lapselle.

Vuokrattavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset varhaiskasvatuksen toiminnalle. Tiloissa on sovittu tehtäväksi muutostöitä keittiön varustelun ja ilmanvaihdon sekä mm. tilojen turvajärjestelyjen osalta. Tehtävien muutostöiden toteuduttua tilat vastaavat kaupungin päiväkotitilojen normaalia laatutasoa.

Vuokra- ja investointikustannukset

Tilat (1225 htm²) sekä käyttöoikeus korttelipihaan on tarkoitus vuokrata eQ Sijoitusyhtiö Oy:ltä 20 vuodeksi.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan arvonlisäveroton enimmäispääomavuokra on 22,40 euroa/m²/kk, 27 440 euroa kuukaudessa ja 329 280 euroa vuodessa. Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 6,42 euroa/htm²/kk ja 7 864,50 euroa kuukaudessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on 28,82 euroa/htm²/kk, 35 304 euroa kuukaudessa ja 423 654 euroa vuodessa.

Pääomavuokra sisältää toiminnan edellyttämiä keittiön muutostöitä noin 450 000 euroa (alv. 0 %). Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti pääomitetun vuokrasumman arvonlisäveroton nykyarvo 20 vuoden vuokra-ajalle laskettuna on 4 102 829 euroa.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta, huollosta ja välttämättömistä korjauksista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.

Lisäksi kaupunki teettää tiloissa toimenpiteitä (mm. wc-tilojen ja hlökunnan sosiaalityötilojen varustetason parantaminen sekä turvajärjestelyjen parantaminen), joiden investointikustannus on yhteensä enintään 100 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, toi-



20.05.2021

minnan edellyttämien, kaupungin teettämien muutostöiden aiheuttamasta lisävuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta.

Rakennuksen (1 225 htm²) tilakustannus koostuu pääomavuokrasta, joka on enintään 22,40 euroa/m²/kk, lisävuokrasta, joka on enintään 0,8 euroa/m²/kk (100 000 euroa, 10 v), ylläpitovuokrasta, joka on arviolta 6,42 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta, joka on 0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 30,11 euroa/m²/kk, yhteensä 36 897 euroa/kk ja yhteensä 442 764 euroa/vuosi.

Lisävuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

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

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 7.5.2021 päivätystä Livornonkatu 6 päiväkodin hankesuunnitelmasta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että rakennustyöt ovat valmiit heinäkuun 2021 loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle 1.8.2021 alkaen siten, että toiminta voi alkaa tiloissa elokuussa 2021. Tilojen vaiheittainen käyttöönotto on jo käynnistynyt väliaikaisen sopimuksen turvin.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Keittiön muutostöiden toteutuksesta, rahoituksesta ja kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja eQ Sijoitusrahasto Oy liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan edellyttämät muut muutostyöt, enintään 100 000 euroa rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista. Näiden toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Keijo Virtanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 43022
keijo.virtanen(a)hel.fi



20.05.2021

Asia/7

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

Liitteet

- 1 Livornonkatu 6 hankesuunnitelma 7.5.21
- 2 Livornonkatu 6 hankesuunnitelman liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Erikoissijoitusrahasto eQ
Hoivakiinteistöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala