



## § 109

### Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Paciuksenkatu 19

HEL 2022-009624 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 5.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 1 656 htm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 146 378 euroa laskettuna 7 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöjen kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Erikoissijoitusrahasto eQ  
Yhteiskuntakiinteistöt

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan 11.5.2022 päivätyn tarveselvityksen mukaan alueella tarvitaan tilat varhaiskasvatuksen päivähoidon ja esiopetuksen käyttöön 182 lapselle, joista 56 paikkaa tulee päiväkotit Muksulaaksolle ja 126 paikkaa päiväkotit Pihlajalle.

Laakson sairaala-alueella sijainneelle päiväkotit Muksulaaksolle ei jatkossa voida järjestää tiloja Laakson alueelta sairaala-alueen kehittämisen yhteydessä.

Päiväkotit Pihlajan nykyisten osoitteessa Pihlajatie 32 sijaitsevien tilojen perusparantaminen nykyvaatimusten mukaisiksi ei rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi ole perusteltua, joten päiväkotit Pihlajan tiloista luovutaan. Pihlajatie 32 tontin asemakaavan mukainen nykyinen käyttötarkoitus on julkisten palvelurakennusten lähialue. Tontin jatkokäyttöä päätetään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja tilat-palvelun yhteistyönä vuokratkauden aikana.

Pihlaja toimii omissa tiloissaan siihen saakka, kunnes muutostyöt Paciuksenkatu 19:ssä ovat valmiit.

Uudet vuokratilat valmistuvat huhtikuun lopulla 2023 osoitteeseen Paciuksenkatu 19.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnassa on Paciuksenkatu 19 hoitopaikkatarve päätettävänä 4.10.2022.

### Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala selvitti Cludia-tietopyynnöllä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkotit Pihlajalle ja päiväkotit Muksulaaksolle Meilahden osa-alueelta siten, että tietopyynnön liitteenä olevan tilaohjelman 182 tilapaikan mukaiset tilat olisivat käytettävissä viimeistään 1.8.2023 ja vuokra-aika vähintään olisi 15 vuotta.

Tarjoajaksi valittiin Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöt, jolta kaupunki vuokraa tilat seitsemäksi (7) vuodeksi. Kaupungilla on oikeus



jatkaa sopimusta viiden (5) vuoden optiolla määräaikaisen sopimuskauden jälkeen.

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on arviolta 1 656 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva kiinteistön sisäpihalla oleva leikkipiha on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 182 lapselle.

Rantapuiston leikkipaikkaa päiväkotitulee käyttämään ulkoiluun ja sen käytöstä kaupunkiympäristön toimialalla sisäisesti laaditaan erillinen käyttöoikeussopimus, jolla ei ole vuokravaikutusta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Omistaja vastaa rakennuksen muutostöiden suunnittelusta, rakennusluvasta ja muutostöiden toteuttamisesta.

#### Aikataulu

Kohteen lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen.

Mikäli vuokrakohteeseen tehtäväksi sovittu muutostyö ei valmistu ja tila ei siten ole luovutettavissa vuokralaiselle vuokra-ajan alkamispäivänä, määräaikainen vuokraus lykkääntyy eteenpäin. Tässä tapauksessa omistajan tulee ilmoittaa lykkääntymisestä kaupungille viimeistään 3 kk ennen arvioitua vuokra-ajan alkamisajankohtaa. Mikäli ilmoitusta ei anneta, vuokra-aika alkaa 1.6.2023.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 4/2023.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 01/2022-06/2022
- Toteutussuunnittelu 06/2022-12/2022
- Rakentaminen 09/2022-04/2023
- Vastaanotto ja hallinnan luovutus 04/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 05/2023



- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 06/2023

## Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokrakauden ajan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa vuokraa.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 08/2021 on 21,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (huoneistoala noin 1 656 htm<sup>2</sup>) eli 36 266 euroa kuukaudessa ja noin 435 197 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 3 146 378 euroa muodostuu 7 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomana yhteensä enintään 3 046 378 euron vuokrasummasta ja 100 000 euron varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 6,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 11 426,40 euroa kuukaudessa, johon sisältyy kaupungin määrittämä kiinteistövero vuokranantajalle toteutuneen mukaan.

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 2,10 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 638 267 euroa eli noin 53 189 euroa kuukaudessa eli noin 32,12 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (huoneistoala noin 1 656 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 21,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta



- sopimuskauden alussa arviolta 9,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta, johon sisältyy
  - kaupungin kunakin vuonna määrittämä kiinteistövero sekä
  - Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimä maanvuokra, joka sopimuskauden alussa on 2,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (41 731 euroa vuodessa)
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutuskustannuksista (100 000 euroa) enintään 0,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokrantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

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. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 5.9.2022 päivätystä Päiväkotikiinteistöjen ja Pihlajan korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella tilahankkeita koskevasta hankesuunnitelmasta, kun hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai 1 vuoden irtosopimuksella toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.



06.10.2022

Asia/5

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Erikoissijoitusrahasto eQ  
Yhteiskuntakiinteistöt

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Tilat -palvelu

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.09.2022  
§ 104