



§ 79

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Eteläinen Rautatiekatu 14b, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-005697 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 21.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b sijaitsevan, yhteensä 850,5 m² laajuisen päiväkotitilan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön 15 vuodeksi siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 3 510 000 euroa (elinkustannusindeksi 1/23).

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:n kanssa liitteen 3 mukaisen jatkovuokrasopimuksen sekä tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asunto Oy Eteläinen
Rautatiekatu 14 b

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätösesitys on jaoston käsittelyssä uudelleen, koska kaupunkiympäristölautakunta on 8.8.2023 päättänyt menettelyvirheestä johtuen kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 1.6.2023 (52 §) tekemän päätöksen ja palauttaa asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole luopumassa ko. tilasta, koska päiväkotitila tarvitaan jatkossakin pysyvänä osana palveluverkkoa Helsingin keskustan alueella.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b:ssa sijaitseva, 850,5 htm² laajuinen päiväkotitila Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:ltä.

Päiväkotitila on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungille vuodesta 2013, jolloin As. Oy osti tilan Helsingin kaupungilta.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.12.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa uudella, määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2038 saakka.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 19,41 euroa/htm²/kk. Jatnettavan vuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 22,90 euroa/htm² (850,5 m²). Kuukausivuokra sisältää laskennalliset hoito- ja tontinvuokravastikkeet, yhteensä 8,30 euroa /m²/kk sekä tilojen käytönaikaisen ylläpidon vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja tekee tiloissa kustannuksellaan vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpitokorjaukset.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain, elinkustannusindeksin mukaisesti, ensimmäinen korotus on 1.1.2024.

Muut kustannukset



Tiloihin ei tehdä käyttäjän osalta muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia kaupungille.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan omistajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 20,53 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 19,41 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 0,45 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle on 25,06 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,90 euroa/htm²/kk (elinkustannusindeksi 1/23), kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lausuntoa ei tarvita, koska kyseessä on jatkovuokraus, jossa tilanne ei ole oleellisesti muuttunut.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Päiväkotitila on jo käytössä.

Vuokranantaja tekee vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpito- korjaukset kesällä -23 sovittaen ne päiväkodin toimintaan ja kesätaukoon.

Rahoitus ja toteutus

Tilan omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa vuokranantaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako- taulukon mukaan.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö- lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi



24.08.2023

Asia/6

voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asunto Oy Eteläinen
Rautatiekatu 14 b

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1
Talous ja suunnittelu-yksikkö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.08.2023 § 399

HEL 2023-005697 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 1.6.2023 (52 §) tekemän päätöksen, joka koskee vuokrasopimuksen jatkamista Asunto



Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n kanssa ja palautti asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

Perustelut

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

***** (jäljempänä oikaisuvaatimuksen tekijä) on tehnyt asiassa 14.6.2023 oikaisuvaatimuksen, jossa pyytää kaupunkiympäristölautakuntaa selvittämään, onko Rakennukset ja yleiset alueet /Tilat palveluiden Hankeyksikkö 1:n päällikkö, joka on Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtaja, ottanut osaa yhtiön vuokrasopimuksen jatkamista koskevan asian valmisteluun esteellisyyssäänösten vastaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseinen henkilö otti osaa asian käsittelyyn ainakin listapalaverissa 24.5.2023 jääväämättä itseään asian käsittelystä.

Esteellisyyksymyksestä saatu selvitys

Selvityksen mukaan Hankeyksikkö 1:n päällikkö toimii Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtajana. Yhtiön kanssa tehtävän jatkovuokrasopimuksen valmistelu ei ole tapahtunut Hankeyksikkö 1:ssä, kyseisen yksikön päällikkö ei ole osallistunut varsinaiseen valmisteluun eikä myöskään siihen jaoston kokoukseen, jossa asiasta 1.6.2023 päätettiin. Hankeyksikkö 1:n päällikkö on kuitenkin ollut läsnä 24.5.2023 pidetyssä, jaoston kokousta edeltävässä esityslistapalaverissa jääväämättä itseään kyseisen asian käsittelyn ajaksi.

Oikeudellinen arviointi

Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen.

Lain 28 §:n 1 momentin mukaan virkamies on esteellinen:

- 1) jos hän tai hänen läheisensä on asianosainen;
- 2) jos hän tai hänen läheisensä avustaa taikka edustaa asianosaista tai sitä, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;
- 3) jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle läheiselleen;



4) jos hän on palvelussuhteessa tai käsiteltävään asiaan liittyvässä toimeksiantosuhteessa asianosaiseen tai siihen, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;

5) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä on hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa sellaisessa yhteisössä, säätiössä, valtion liikelaitoksessa tai laitoksessa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;

6) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä kuuluu viraston tai laitoksen johtokuntaan tai siihen rinnastettavaan toimielimeen ja kysymys on samasta asiasta, joka liittyy tämän viraston tai laitoksen ohjaukseen tai valvontaan; tai

7) jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.

Hallintolain kielto käsitellä asiaa esteellisenä koskee päätöksenteon ohella kaikkia sellaisia toimia, jotka välittömästi edeltävät asian ratkaisemista ja jotka voivat vaikuttaa päätöksen sisältöön. Tällaisia ovat asian valmistelu ja esittely. Koska kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston listapalaverissa käydään läpi kaikki tulevan kokouksen asiat, listapalaveriin osallistuminen on tulkittavissa päätöksenteon valmistelutoimeksi. Esteellisen henkilön tulee poistua palaverista sen asian käsittelyn ajaksi, missä hän on esteellinen.

Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtajana toimiva Hankeyksikkö 1:n päällikkö on ollut esteellinen käsittelemään 24.5.2023 pidetyssä esityslistapalaverissa Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n vuokrasopimuksen jatkamista koskevaa asiaa. Hankeyksikkö 1:n päällikkö ei ole jäävännyt itseään asian käsittelystä ja on ollut palaverissa läsnä kyseisen asian käsittelyn aikana.

Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n vuokrasopimuksen jatkamista koskeva kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 1.6.2023 (52§) on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä 24.5.2023 pidettyyn kokousasioiden listapalaveriin osallistuneen esteellisen henkilön vuoksi. Menettelyvirheen johdosta lautakunta kumoaa jaoston asiaa koskevan päätöksen ja palauttaa asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

01.06.2023 Ehdotuksen mukaan



24.08.2023

Asia/6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi