



§ 81

IBM:n kiinteistössä sijaitsevien tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen lisä- ja väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23

HEL 2021-010160 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata Helsingin Munkkiniemessä, osoitteessa Laajalahdentie 23 sijaitsevan ja Oy IBM Finland Ab:n omistuksessa olevan tilan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen lisä- ja väistötilakäyttöön 1.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti. 01.01.2020 - 31.12.2021 yhteensä noin 2 833 htm² laajuisen tilan sekä 01.01.2022 - 30.06.2023 yhteensä noin 3 095 htm² laajuisen tilan enimmäishintaan 3 000 000 euroa siten, että vuokra-ajalta maksettava arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton pääomavuokra on yhteensä enintään 1 490 000 euroa ja toiminnan edellyttämä investointikustannus on enintään 260 000 euroa. Lisäksi varaudutaan optioon 24 kk pääomavuokra yhteensä 1 200 000 euroa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Oy IBM Finland Ab:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Sanna Rautajärvi. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajärvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi



23.09.2021

Asia/5

Liitteet

- 1 IBM hankesuunnitelma 01.09.2021_Laajalahdentie 23
- 2 IBM hankesuunnitelma liitteet_ Laajalahdentie 23

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Oy IBM Finland Ab

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarveselvityksien mukaan Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteet tarvitsevat lisätiloja, kunnes alueelle saadaan pysyvä tilaratkaisu. Munkkivuoren ala-aste tarvitsee tilaa 100 oppilaalle ja Munkkiniemen ala-aste 40 lapselle. Lisätilat on jo otettu käyttöön 8/2020. Kasvatus- ja koululautakunta on päätöksellään 21.1.2020, § 8 hyväksynyt Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteiden lisätilojen tarveselvitykset (HEL 2019-004654).

Hoplaxskolan (Lokkalantie) tarvitsee väistötilaa perusparannuksen ajaksi 1/2022–6/2023. Perusparannuksen 2.9.2012 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa päätöksellä 6.11.2019, § 323.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla Oy IBM Finland Ab:ltä tyhjäksi jäänyttä toimistotilaa.

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 3095 htm² ja tilat on vuokrattu alun perin Munkkivuoren ala-asteen (Raumantie 2) peruskorjauksen väistötiloiksi (8/2017-6/2019). Syksystä 2020 tilat on otettu käyttöön lisätilana Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteille. Vuoden 2022 alusta tilat toimivat myös Hoplaxskolanin väistötilana perusparannuksen ajan ja ti-



loissa järjestetään opetusta 340 ala-aste ikäiselle lapselle ja 40 esikoululaiselle.

Vuokra- ja investointikustannukset

Tällä hetkellä tiloista on tehty kaksi eri sisäänvuokrasopimusta (sopimus 1 ja sopimus 2).

Sopimus 1 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat): 01.01.2020–31.12.2021 välisenä vuokra-aikana 1 750 htm² kokoisen tilan vuokrasopimuksen pääomavuokra vuokrakauden alussa on 11,43 euroa/ htm²/kk, 20 000 euroa/kk ja ylläpitovuokra 4,57 euroa/ htm²/kk, 8 000 euroa/kk. Kokonaisvuokra on 16,00 euroa/htm²/kk, 17 200 euroa kuukaudessa ja 380 800 euroa vuodessa. Sopimukseen sisältyy 4 kuukautta vapautuksia ylläpitovuokrista.

Sopimus 2 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat): 13.08.2020–30.06.2022 välisenä aikana 1 083 htm² kokoisen tilan vuokrasopimuksen pääomavuokra vuokrakauden alussa on 14,00 euroa/ htm²/kk, 15 162 euroa/kk ja ylläpitovuokra 5,00 euroa/ htm²/kk, 5 415 euroa/kk. Kokonaisvuokra on 19,00 euroa/htm²/kk, 20 577 euroa kuukaudessa ja 301 074 euroa vuodessa. Sopimukseen sisältyy 2 kuukautta vapautuksia ylläpitovuokrista.

Solmittava uusi vuokrasopimus 3 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat sekä Hoplaxskolanin väistötila): Sopimukset 1 ja 2 tuliaan yhdistämään uudeksi määräaikaiseksi vuokrasopimukseksi (3), jolla tilat (1 750 + 1083 + 262), yhteensä 3095 htm², on tarkoitus vuokrata Oy IBM Finland Ab:ltä ajalle 1.1.2022–30.6.2023 (18 kk). Tämä korvaa sopimuksen 2 ajalla 01.01.2022–30.6.2022.

Sopimuksen 3 arvonlisäveroton enimmäispääomavuokra on 16,00 euroa/htm²/kk, 49 518,40 euroa kuukaudessa ja 594 220,80 euroa vuodessa. Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 5,00 euroa/htm²/kk ja 15 474,50 euroa kuukaudessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on 21,00 euroa/htm²/kk, 64 992,90 euroa kuukaudessa ja 748 965,80 euroa vuodessa. Vuokra sisältää toiminnan edellyttämiä ja vuokranantajan teettämiä muutostöitä n. 450 000 euron arvosta.

Koska tiedossa on, että Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilatarve jatkunee vuokra-ajan jälkeen, pyritään vuokranantajan kanssa neuvottelemaan mahdollisuus 24 kk optioon, jolloin pääomavuokra olisi arvioltaan yhteensä 1 200 000 euroa ja ylläpitovuokra arvioltaan 20 kk yhteensä 310 000 euroa. Ylläpitovuokrasta olisi ajanjaksolla 7/23–6/25 yhteensä 4 maksuvapaata kuukautta.



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

Investointikustannukset

Tilojen käyttö edellyttää kaupungin teettämiä muutostöitä yhteensä enintään 260 000 euron (alv. 0%) arvosta seuraavasti: piha-alueen laajentaminen viereiselle Kivitorpan kentälle (100 000 euroa, alv. 0%) ja tilojen akustiikan, opetusvarustuksen sekä sisäänkäynnin esteettömyyden parantaminen (160 000 euroa, alv. 0%).

Viereisen Kivitorpan kentän reunalle on tarkoitus sijoittaa muutamia leikkivälineitä. Asiasta on sovittu kenttää hallinnoivan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa. Lisäksi kaupunki on teettänyt tiloissa toimenpiteitä (mm. akustisten verhojen asennusta, tilan matotusta, akustointia, jalkapallomaalien hankintaa, valkotaulujen asennuksia sekä hiekkakentälle käyntiä varten luiska ja sen valaistus).

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, toiminnan edellyttämien, kaupungin teettämien muutostöiden aiheuttamasta lisävuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta.

1.1.2020–31.12.2021 tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat, 1 750 m²) on seuraava:

Pääomavuokra 11,43 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 4,57 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk, yhteensä 16,50 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle pääomavuokra 20 000 euroa/kk, ylläpitovuokra 8 000 euroa/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 875 euroa/kk. Yhteensä tilakustannus on 345 600 euroa/vuosi.

Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilasta 1 083 htm² ei vielä ole solmittu vuokrasopimusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Arvio vuokrasta ajalle 1.1.2021–31.12.2021 on seuraava: Pääomavuokra 11,89 euroa/m²/kk, ylläpitovuokra 3,18 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk, yhteensä 15,57 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle pääomavuokra 12 872 euroa/kk, ylläpitovuokra 3 446 euroa/kk sekä kaupunkiympä-



ristön toimialan perimä hallintokulu 542 euroa/kk. Yhteensä tilakustannus on 202 317 euroa/vuosi.

1.1.2022 alkaen Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilojen (1083 htm²) tilakustannus koostuu pääomavuokrasta 16,00 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 4,17 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle on 20,67 euroa/m²/kk, yhteensä 22 386 euroa/kk ja yhteensä 268 627 euroa/vuosi.

Lisäksi kaupungin teettämistä, toiminnan edellyttämistä, enintään 160 000 euron arvoisista (alv. 0%) muutostöistä Munkkivuoren ja Munkkiniemen tiloissa peritään lisävuokra. Tämän hetkisen kertymän mukaan lisävuokra on 5,88 euroa/m²/kk. Poistoaika 1,5 vuotta. Lisävuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Väistötilojen kustannus sisältyy väistötiloja tarvitsevan hankkeen pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan ja siitä on päätetty ko. hankesuunnitelman yhteydessä.

Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 01.09.2021 päivätystä Koulujen lisä-/väistötila IBM:n kiinteistöissä -hankesuunnitelmasta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että Hoplaxskolanin väistötilojen rakennustyöt ovat valmiit joulukuun 2021 loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle 1.1.2022 alkaen siten, että toiminta voi alkaa tiloissa tammikuussa 2022. Munkkivuoren ja Munkkiniemen koulujen lisätilat ovat olleet käytössä jo aikaisemmin.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toiminnan edellyttämät muut muutostyöt, enintään 260 000 euroa rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista. Näiden toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.



Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, § 865 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, että jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 IBM_Hankesuunnitelma_01.09.2021_Livornonkatu 6
- 2 IBM hankesuunnitelma liitteet_Livornonkatu 6

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Oy IBM Finland Ab

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Talous ja suunnittelu-yksikkö