



16.05.2024

Asia/5

§ 63

Tilojen jatkovuokraus Parmaco Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle Sophie Mannerheimin koululle osoitteessa Sibeliuksenkatu 16

HEL 2024-006525 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkaa Parmaco Oy:n omistaman, osoitteessa Sibeliuksenkatu 16 sijaitsevan 3453,5 m2 laajuisen koulutilan vuokrausta 16.04.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaan toistaiseksi siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra viiden vuoden (60 kk) ajalta on yhteensä enintään 3 620 000 euroa ja ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 30.11.2028 irtisanomisajan ollessa 6 kk.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Sophie Mannerheimin pääkoulu jatkovuokraus 16.4.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Sophie Mannerheimin pääkoulu
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Parmaco Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala

Esitysteksti

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Esitysteksti

Tilat/omaisuudenhallinta

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Koulutilapaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä vuodesta 2019.

Hankkeesta tehty aiempi päätös HEL 2018-002991.

Paviljonki tarvitaan pääkoulun tilaksi, kunnes pysyvä ratkaisu valmistuu. Arvio valmistumiselle on 2029.

Vuokrattavat tilat

Osoitteessa Sibeliuksenkatu 16 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 3453,5 htm2 laajuinen paviljonki jatkovuokrataan Parmaco Oy:ltä vähintään 60 kuukaudeksi alkaen 1.6.2024.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus on Nordea rahoituksen kautta ja siirtyy Parmaco Oy:lle 1.6.2024 alkaen.

Sopimus jatkuu Parmaco Oy:n kanssa toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella ensimmäisen irtisanomisajankohdan ollessa 30.11.2028. Irtisanomisaika on 6 kk.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 38,94 euroa/htm2/kk. Uusi tilavuokra on 20,85 euroa/htm2/kk (3453,5 m2). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuujakotaulukon mukaisesti. Tilavuokrasta laskennallinen pääomavuokran osuus on 17,46 euroa/htm2/kk ja ylläpitoavuokran osuus 3,39 euroa/htm2/kk.

Vuokraa korotetaan 2 % vuosittain. Arvonlisäveroton pääomavuokra 60 kuukauden ajalta on 3 620 000 euroa pääomavuokran ollessa 17,46 euroa/htm2/kk ja laajuuden ollessa 3453,5 m2.



Mikäli paviljonkiin joudutaan vuokra-aikana tekemään käyttäjän toiminnallisista tarpeista aiheutuvia muutostöitä, nämä toteutetaan pieninä toiminnallisina muutoshankkeina, joista päätetään erikseen.

Paviljongin rakennuslupa on voimassa 31.12.2030 asti.

Tilakustannus käyttäjälle

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

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 41,58 euroa/htm2/kk, josta tilavuokran osuus on 38,94 euroa/htm2/kk, kaupunkiympäristön ylläpitovuokra 1,97 euroa/htm2/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm2/kk. Käyttäjä maksaa lisäksi toiminnallisesta muutoshankkeesta 2821P21575 183 euroa/htm2/kk 31.12.2031 asti.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 6/2024 vuokratasossa 23,01 euroa/htm2/kk, josta tilavuokran osuus on 20,85 euroa/htm2/kk, kaupunkiympäristön ylläpitovuokra 1,49 euroa/htm2/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm2/kk. Ylläpitovuokra on laskettu 2023 vuoden tiedoilla ja se päivittyy mahdollisesti 2024 aikana.

Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on lausunut alkuperäisen Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun tilapäisten opetustilojen vuokraamista koskevasta hankesuunnitelmasta 19.6.2018.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tila on ollut koulukäytössä vuodesta 2019.

Rahoitus ja toteutus

Paviljongin 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 irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.



16.05.2024

Asia/5

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Sophie Mannerheimin pääkoulu jatkovuokraus 16.4.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Sophie Mannerheimin pääkoulu
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Parmaco Oy

Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Tilat/omaisuudenhallinta

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti