



## § 73

### Tilojen vuokraaminen Sagax Finland Holding 4 Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varastotiloiksi osoitteessa Koivuvaarankuja 2, Vantaa

HEL 2023-006627 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

#### A

vuokrata Sagax Finland Holding 4 Oy:n omistaman, Vantaalla osoitteessa Koivuvaarankuja 2 sijaitsevan 2 086 m<sup>2</sup> laajuisen varastotilan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kalustevarastoksi 15.5.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaan toistaiseksi siten, että arvonnalisäveroton vuokra neljän vuoden ajalta on yhteensä enintään 1 115 000 euroa (elinkustannusindeksi 1/23).

#### B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Sagax Finland Holding 4 Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Koivuvaarankuja 2 Kasko-hallinto varastotilat hankesuunnitelma 24.5.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



**Ote**

Sagax Finland Holding 4  
Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii kaupungin strategian mukaan edistämään hiilineutraalisuutta uusiokäyttämällä irtokalusteita ja varusteita mahdollisimman paljon. Kalustekierrättäminen edistää myös irtokalustehankintojen kustannustehokkuutta sekä vähentää toimialan jätekustannuksia.

Tällä hetkellä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla on kalustevarastoja hajallaan useassa eri paikassa; Vanhalla Helsingintiellä, Seconin varastoissa, konteissa ja Töysänkatu 2:n kellaritiloissa. Osa tiloista on käyttötarkoitukseltaan opetustilaa. Kaikista tiloista ei ole voimassa olevaa sisäistä vuokrasopimusta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee tarkoituksenmukaiset varastotilat työturvallisuuden sekä kalusteiden ja verhojen saatavuuden varmistamiseksi. Lisäksi kalustevarastolla varmistetaan toimivat varatilat YO-kirjoituksiin ja sujuvoitetaan kalusteiden saatavuutta kiireellisissä oppijamäärämuutostilanteissa.

**Vuokrattavat tilat**

Koska kaupungin omasta tilakannasta ei löytynyt riittävän suurta, kalusteiden säilytykseen ja pieniin huoltotöihin soveltuvaa varastotilaa, tarvittava tila on tarkoitus hankkia vuokraamalla Sagax Finland Holding 4 Oy:ltä Vantaalla osoitteessa Koivuvaarankuja 2 sijaitsevasta rakennuksesta 2 086 m<sup>2</sup> laajuinen varastotila, joka rajataan erilliseksi alueeksi.

Tilaan toteutetaan varastohyllyt, jotka kiinteistön omistaja tilaa ja asennuttaa Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi tilan valaistus uusitaan, henkilöstölle tehdään taukotila (wc ja minikeittiö) sekä kalustevaraston työskentelyyn soveltuva tila.

Tilat vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta.



29.06.2023

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan arvonlisäveroton tilavuokra on 18 774 euroa/kk (9,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) eli 225 288 euroa/vuosi ja 901 152 euroa/4 vuotta. Tilavuokra sisältää ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Tarvittavista muutostöistä maksetaan ajalla 1.8.2023 - 31.7.2026 (36 kk) lisävuokraa 3 632,74 euroa/kk (1,74 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), eli yhteensä 130 779 euroa (alv. 0 %).

Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2024 (perusindeksi on 1/2023, pisteluku 2 249). Mikäli ylläpitovuokran perusteena olevien ylläpitokulujen määrä olennaisesti nousee tai laskee, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa ylläpitovuokran osuutta.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun hyllyt on asennettu ja sopimuksenmukaiset muutostyöt on tehty, viimeistään 1.9.2023. Vuokranmaksuvelvollisuus voi alkaa jo hyllyjärjestelmän valmistuttua (noin 1.8.2023), taukotila- ja työpistemuutosten ollessa vielä kesken, mikäli vuokralainen alkaa muuttamaan tällöin tavaraa sisään. Tällöin sovelletaan vuokrasopimusluonnoksen mukaista hinnan alennusmenettelyä.

#### Kustannukset

Päätettävä enimmäishinta 1 115 000 euroa (alv. 0 %, 1/23) sisältää tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan lasketun tilavuokran 4 vuoden ajalta (901 152 euroa), lisävuokran 36 kuukauden ajalta (130 779 euroa) sekä varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin (83 069 euroa).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Varastotilan tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26 909 euroa/kk (12,9 euroa/m<sup>2</sup>/kk) elinkustannusindeksissä 1/23. Tästä tilavuokra on 9,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra (Kymp) 1,49 euroa/m<sup>2</sup>/kk, yleiskustannus (Kymp) 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja muutostöistä johdettu lisävuokra 1,74 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Lisävuokra on määräaikainen, sitä maksetaan 36 kuukautta.

#### Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.6.2023 hyväksynyt osoitteesta Koivuvaarankuja 2 vuokrattavien varastotilojen tarveselvityksen (§ 19).

#### Aikataulu

Tavoitteena on hyllyjärjestelmän valmistuminen siten, että varastotilat ovat käytettävissä elokuussa 2023. Taukotila- ja työpistemuutokset



ovat valmiit 1.9.2023 mennessä edellyttäen, että käyttäjä vahvistaa suunnitelmat 15.7.2023 mennessä.

#### Rahoitus

Omistajalle ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

#### Toteutus ja ylläpitovastuu

Muutostöiden toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Tilojen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin-hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan 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 milj. euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Koivuvaarankuja 2 Kasko-hallinto varastotilat hankesuunnitelma 24.5.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Sagax Finland Holding 4  
Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



29.06.2023

Asia/8

---

lautakunta

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Asiakkuusyksikkö 1