



05.05.2022

Asia/6

§ 47

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oyj:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukseen käyttöön osoitteessa Kutomokuja 3

HEL 2022-004202 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Minna Koskinen. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otto Meri: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otto Meren ehdotuksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 7.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 500 brm² laajuiset päiväkotitilat Hoivatilat Oyj:ltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 078 400 euroa 20 vuoden vuokraajalle.



Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Esittelijän perustelut

Tarve

Uudisrakennukseen tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle, joista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkieliselä varhaiskasvatukselle.

Uudishanke korvaa nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat. Lisäksi hanke korvaa väliaikaisen päiväkotä Kangaspellon tilat, 80 paikkaa ja päiväkotä Ruusun 42 paikkaa väliaikaisissa lisätiloissa.

Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uudishankkeessa uusia tilapaikkoja 26 ja suomenkielisen varhaiskasvatuksen tilapaikat lisääntyvät noin 40 tilapaikalla.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 15.6.2021 § 244 Kutomokuja 3:n tarveselvityksen.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla uudisrakennus, joka on suunniteltu päiväkotikäyttöön. Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt tarjouksen Kutomokuja 3:n uudisrakennuksen vuokrahankkeesta, sisältäen toteutussuunnittelun, rakentamisen, rahoittamisen sekä ylläpidon.

Tarjoukset pyydettiin määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena. Hankinnan tavoitteena oli, että sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena oli 20 vuoden määräaika.

Tarjouskilpailun voittaja Hoivatilat Oyj vuokraa uudisrakennuksen kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi. Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on arviolta 2 500 brm² ja huoneistoala on arviolta 1 800 htm². Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin aukioloaikoina päiväko-



din käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 224 lapselle.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimus on liitteenä 2.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Tarjouskilpailun voittaneen hankkeen toteuttajan kanssa tehdään ensin suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus. Vuokranantaja käynnistää kohteen suunnittelun heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja rakennusvaiheen sopimuksessa sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovita vuokrasopimuksessa.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta vuokranantajasta riippumattomista syistä, vuokranantajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.

Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen allekirjoituksella.

Kohteen lopullinen sopimus (vuokrasopimus) solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 11/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Suunnittelu 6/2022 - 6/2023
- Rakennustöiden aloitus 6/2023
- Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 11/2024
- Vastaanottotarkastus 11/2024



- Hallinnan luovutus 31.11.2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen kevätlukukauden alussa 1/2025.

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 tarjousten mukainen arvonnisäveroiton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 2/2022 on noin 16,81 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 800 htm²) eli 30 250 euroa kuukaudessa ja noin 363 000 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 8 078 400 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomana yhteensä enintään 7 778 400 euron vuokrasummasta (sisältäen varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin Hoivatilat Oy:n toteuttamana) sekä hankkeen enintään 300 000 euron valmistelu- ja valvontakustannuksista.

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 5,50 euroa/htm²/kk eli 9 899 euroa kuukaudessa. 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 sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteutuneen mukaan.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle



Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 602 760 euroa/htm² eli noin 50 230 euroa kuukaudessa eli noin 27,91 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 800 htm²), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 16,81 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 5,50 euroa/htm²/kk ylläpitovuokrasta,
- valmisteluvaiheen kustannuksista enintään 0,90 euroa/htm²/kk,
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutoksista kustannuksista enintään 1,20 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk,
- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimästä maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,50 euroa/htm²/kk eli 53 996 euroa vuodessa sekä
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 0,50 euroa/htm²/kk eli 10 800 euroa/htm²/kk vuodessa

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. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 7.4.2024 päivätystä Kutomokuja 3:n päiväkodin hankesuunnitelmasta.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupungin hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.



05.05.2022

Asia/6

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1 Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1