



08.12.2021

99 §

Vuokraus, toimitila, Mosaiikkiraitti 2b, Vuosaaren lukio, Kasvatuk- sen ja koulutuksen toimiala

HEL 2021-013690 T 10 01 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vuokrata osoitteessa Mosaiikkiraitti 2b, 00980 Helsinki sijaitsevasta, YIT Suomi Oy:n omistamasta kiinteistöstä huoneistoalaltaan yhteensä noin 5780 htm² Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko) käyttöön siten, että pääoman ja ylläpidon sisältämä kokonaisvuokrasumma kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 171 261 euroa/kk, 2 055 137 euroa/vuosi. Kokonaisvuokraan sisältyy Kaupunkiympäristön toimialan hallinnointikulu 0,5 euroa/m²/kk. Vuokran määräytymisen tarkempi erittely on perustelut osiossa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja Kaupunkiympäristön toimialan välinen kaupungin sisäinen vuokrasopimus alkaa 1.8.2021 Palvelusopimuksen (liite) mukaisesti ja on voimassa 20 vuotta ellei sitä irtisanota Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti.

Nykyisellä Vuosaarentie 7 vuokrasopimuksella nro 211023482 oleva lisävuokra 2768 euroa/kk lisätään uudisrakennuksen vuokrasopimukselle ja lisävuokran päättymispäivä on 30.11.2030.

Päätöksen perustelut

Vuosaaren lukio on kaupungin ensimmäinen elinkaarimallilla toteutettu hanke. Rakennus on kaupungin omistama, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja on vastannut lukiorakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä vastaa 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja on suunnitellut ja toteuttanut kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyyden asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Hanke-mallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml.



08.12.2021

olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat.

Kohdevastaavan tehtäviin sisältyy normaalien vahtimestaritehtävien yms. lisäksi käyttäjäpalvelun tehtäviä. Käyttäjä on määrittelyt käyttäjäpalvelun tarpeen kohteessa normaalia korkeammaksi tilojen laajan kansalais- ja yhteiskäyttöasteen vuoksi. Kohdevastaavan tehtäviin ei sisälly kiinteistön kunnossapitotehtäviä.

Vuosaaren lukion palvelusopimus on tullut voimaan allekirjoituspäivänä 30.4.2019 ja laskutuskausi alkaa, kun rakennuksen tilat on otettu Vuosaaren lukion käyttöön 1.8.2021. Ellei Palvelusopimusta irtisanota tai pureta sopimuksen kohdan 11 mukaisesti, Palvelujakso kestää 20 vuotta Palvelujakson alkamisesta 1.8.2021 lukien.

Sisäinen vuokra

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta perittävä pääomavuokra määräytyy hankkeen todellisten kustannusten perusteella, jolloin tilahankeohjeen mukaisesti laskettu pääomavuokra on 22,09 euroa/htm²/kk. Kun elinkaarihankkeen palvelukaudelle annetun ylläpitokustannusten sekä arvioitujen energia- ja jättekustannusten mukaan lasketaan ylläpitovuokra, on sen arvio 7,04 euroa/htm²/kk. Ylläpitovuokra sisältää normaalista ylläpitovuokrasta poiketen siivouksen (noin 2 euroa htm²/kk) ja kohdevastaavan (noin 1,5 euroa htm²/kk). Tällä hetkellä suoraan omistetuissa kohteissa Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksama siivouskustannus on noin 2,5 - 3,0 euroa/htm²/kk.

Vuosaaren lukion uudishankkeen todellisten kustannusten mukainen sisäinen kokonaisvuokra on 171 261 euroa/kk ja 2 033 137 euroa/vuosi (29,63 euroa/m²/kk). Vuokra sisältää ylläpitovuokraa 7,04 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,5 euroa/m²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 780 htm².

Päätyvät sopimukset

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan välinen Vuosaaren lukion tilojen, Vuosaarentie 7 (kohde 4438), vuokrasopimus no 211023482 päättyy 31.7.2021 ja uusi sopimus astuu voimaan 1.8.2021.

Aikaisemmat päätökset ja lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Vuosaaren lukion tarveselvityksen 8.5.2018.



08.12.2021

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 12.2.2019 puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Vuosaaren lukion elinkaarihankkeena toteutettavasta uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta.

Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165
timo.vierela(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuosaaren lukion EKH palvelusopimus_20190430

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
YIT Suomi Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1
Talous ja suunnittelu-yksikkö



08.12.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 99 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

08.12.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

08.12.2021

Päivi Etelämäki
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.12.2021.