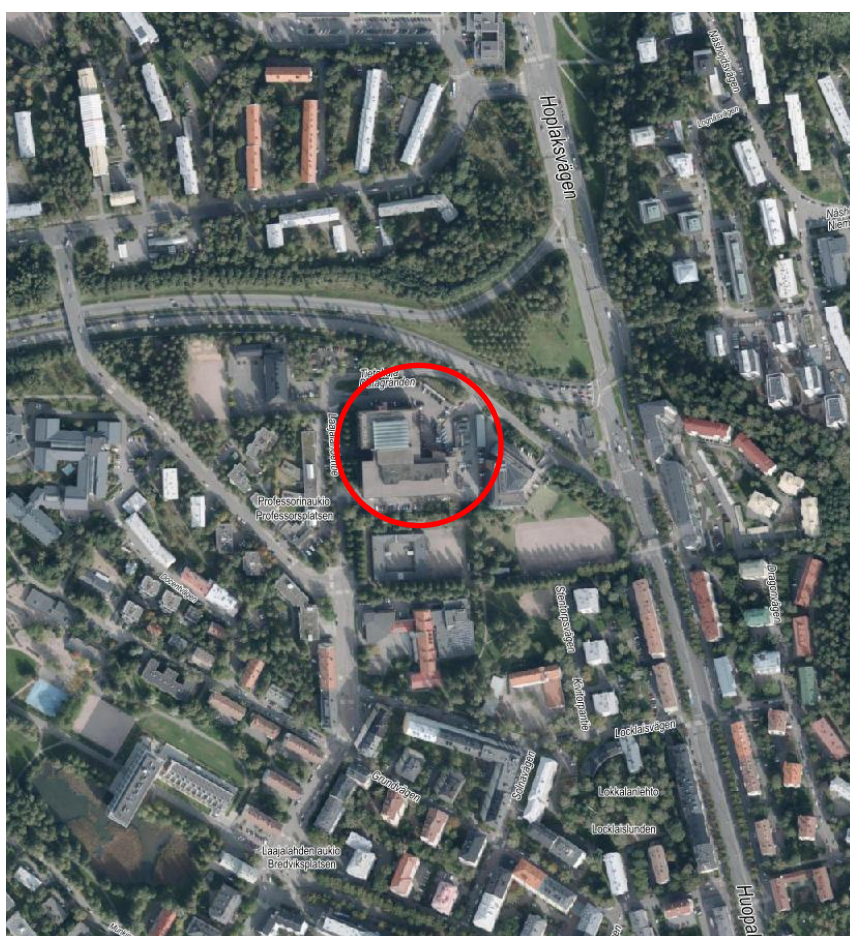


Koulujen lisä-/väistötila IBM:n kiinteistössä Laajalahdentie 23, 00330 Helsinki



Vuokrahanke

Hankenro -

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Koulujen lisä-/väistötila IBM:n kiinteistössä, vuokrahanke				Hankenumero -	
Osoite Laajalahdentie 23, 00330 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 9301	
Sijainti 30. kaupunginosa Munkkiniemi, vanha Munkkiniemi, kortteli 30096, tontti 3				Kiinteistöobjekti 6826	
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / Munkkiniemen ja Munkkivuoren koulujen lisätila kunnes heille saadaan pysyvä ratkaisu, alkaen 8/20 sekä Hoplaxskolanin (Lokkalantie 9) väistötila ajalle 1/22 - 6/23.				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat Munkkivuoren a-a 100 Munkkiniemen a-a 40 Hoplaxskolan 240 (sis. 40 esikoululaista)	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
			3095		
Hankkeen tarpeellisuus					
1) Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteet tarvitsevat lisätiloja, kunnes alueelle saadaan pysyvä tilaratkaisu. Munkkivuoren ala-aste tarvitsee lisätilaa 100 oppilaalle ja Munkkiniemen ala-aste 40 lapselle. Lisätilat on otettu käyttöön 8/2020. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteiden lisätilojen tarveselvitykset 21.01.2020.					
2) Hoplaxskolanin (Lokkalantie 9) 02.09.2019 päivätty perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 06.11.2019.					
Hankkeen kustannukset				Kustannusarvio (alv 0%)	
Pääomavuokra ajalla 8/20-12/21:17 kk*		35 162 €/kk		597 754	€ (17 kk)
Pääomavuokra ajalla 1/22-6/23: 18 kk **		49 518,40 €/kk		891 331	€ (18 kk)
Investointikustannukset (enintään)***		56,50 €/htm ²		160 000	€
Investointikustannukset (enintään)****		49,70 €/htm ²		100 000	€
Mahdollinen arvio optiolle 24 kk:*****		16 €/htm ²		1 200 000	€ (24 kk)
Kustannukset yhteensä				3 000 000	€
Ylläpitovuokra ajalla 8/20-12/21:*****		13 415 €/kk		201 225	€ (15 kk)
Ylläpitovuokra ajalla 1/22-6/23*****		15 474,50 €/kk		232 118	€ (15 kk)
Optio ylläpitovuokrasta 20 kk ajalla 7/23-6/25*****		15 500 €/kk		310 000	€ (20 kk)

* Omistajalle maksettava pääomavuokra sopimuksen tekohetkellä, vuokra tarkastetaan sopimuksen aikana vuosittain tammikuussa (Indeksikorotus). Yhdistetty hinta kahdelta eri vuokrasopimukselta (1750 m² ja 1083 m², ajalle 8/20-12/21).

**Omistajalle maksettava pääomavuokra sopimuksen tekohetkellä, vuokra tarkastetaan sopimuksen aikana vuosittain tammikuussa (Indeksikorotus).

*** Kaupungin teettämät, toiminnan edellyttämät muutostyöt Munkkiniemen a-a lisätiloja varten: akustisia verhoja, tilan matotusta, akustointia, jalkapallomaalit, valkotauluja sekä ulos hiekkakentälle käyntiä varten tehtyä liuskaa ja sen valaistusta.

****Kaupungin teettämät, toiminnan edellyttämät muutostyöt Hoplaxskolanin väistötiloja varten: pihatoimintojen laajentaminen Kivitorpan pienemmän kentän reunaan.

*****Arvio mahdollisesta optioista 24 kuukaudelle (pääomavuokra).

***** Vuokralaisella on vuokrakauden aikana ylläpitovapaat kuukaudet kesä-heinäkuussa 2021. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia. Yhdistetty hinta kahdelta eri vuokrasopimukselta (1750 m² ja 1083 m², ajalle 8/20-12/21).

***** 5 €/m²/kk. Vuokralaisella on vuokrakauden aikana 3 ylläpitovuokravapaata kuukautta kesä-heinäkuussa 2022 ja kesäkuussa 2023. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia.

*****Arvio mahdollisesta optiosta 20 kuukaudelle (ylläpitovuokra). Kesä-heinäkuut vapaita ylläpitovuokrasta kuten aikaisemmissakin sopimuksissa.

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

* Lisävuokra-arvio

	Vuokra €/ htm ² / kk	Lisävuokra* (inv.kust.) €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	Hallintokulu €/ htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk
Munkkivuoren ja Munkkiniemen a-a lisätilan vuokra (1 750 htm ²) ajalla 1.1.2020-31.12.2021	11,43	0	4,57	0,50	16,50	28 875
Munkkivuoren ja Munkkiniemen a-a lisätilan vuokra (1 083 htm ²) ajalla 1.1.2022 – 30.06.2023	16,00	5,88	4,17	0,50	20,67	28 754
Väistötilojen kustannus sisältyy väistötiloja tarvitsevan hankkeen pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan ja siitä on päätetty ko. hankesuunnitelman yhteydessä.	-	-	-	-	-	-

Hankkeen aikataulu

Munkkiniemen ja Munkkivuoren lisätilojen toteutuksen rakentaminen 8/2020 – 10/2020.
Hoplaxskolanin väistötilojen suunnittelu 3/2021 – 7/2021 ja toteutuksen rakentaminen 8/2021 – 12/2021.

Rahoitussuunnitelma

Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Väistötilat

Ei tarvita. Hanke on väistötila ja lisätila.

Väistötilojen kustannusarvio

-

Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.

Lisätiedot

Tilat on vuokrattu alun perin Munkkivuoren ala-asteen (Raumantie) peruskorjauksen väistötiloiksi (8/2017-6/2019). Syksystä 2020 tilat on otettu käyttöön lisätilana Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteille. Tiloista on tehty kaksi eri vuokrasopimusta. Toinen on voimassa 31.12.2021 asti ja toinen 30.6.2022 asti. Tiloista tullaan tekemään uusi määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.1.2022 – 30.6.2023, jolloin tällä uudella sopimuksella korvataan vielä voimaan jäävä 30.6.2022 asti oleva sopimus. Vuokrasopimukseen sisältyy toiminnan edellyttämiä ja vuokranantajan tekemiä muutostöitä. Tilojen käyttö edellyttää läheiselle pienemmälle Kivitorpankentälle pieniä muutostöitä niin, että se toimii osittain myös koulun pihana.

Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Asemapiirros sekä 3. krs pohjakaavio

Liite 5 Alkuperäiset vuokrasopimukset, uuden vuokrasopimuksen luonnos sekä luonnos vastuunjakotaulukosta