



20.04.2023

Asia/8

§ 37

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ilmattarentie 32, väliaikainen tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004262 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 15.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Ilmattarentie 32 sijaitsevan, yhteensä 1 044 htm² laajuisen paviljongin Parmaco Oy:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen väistötilaksi toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella vähintään 56 kuukaudeksi ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 31.1.2028 ja irtisanomisajan 6 kuukautta siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 1 356 000 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa jatkovuokrasopimuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Parmaco Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

LPK Käpylinnan päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötiläkäytössä vuodesta 2019. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 120 lapselle mitoitettu LPK Käpylinnan paviljonki tarvitaan edelleen palvelemaan Käpylän aluetta, kunnes alueelle saadaan pysyvä päiväkotiratkaisu.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Ilmattarentie 32 sijaitseva, tilallementeistä koostuva, 1044 htm² laajuinen päiväkotipaviljonki Parmaco Oy:lta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.5.2018 (64 §) päättänyt hyväksyä Ilmattarentie 32 sijaitsevalle tontille rakennettavan päiväkotipaviljongin hankesuunnitelman arvonlisäverottoman enimmäishintaan 2 464 200 euroa 3/2018 kustannustasossa sisältäen investointikustannuksia 712 200 euroa (alv. 0 %) ja vuokratustannuksia 1 752 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen enimmäislaajuus on 1 200 brm².

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 30.11.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa toistaiseksi voimassa olevana niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 31.1.2028 ja irtisanomisaika 6 kuukautta, jolloin vuokra-aika on vähintään 56 kuukautta.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 27,97 euroa/htm²/kk. Uusi tilavuokra on 23,18 euroa/htm² (1 044 m²). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuujakotaulukon mukaisesti.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain. Vuosittainen korotus 2 %, alkaen 1.12.2024.



Tilojen rakennuslupa on voimassa 30.9.2023 asti. Jatkorakennuslupaa haetaan kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.

Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

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

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 26,81 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 23,18 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrankauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 25,76 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,13 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Jatkovuokrankausesta pyydetään lausunto kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tila on ollut päiväkotikäytössä 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 päätöksen perusteella kaupunkiympäristön- lautakunnan 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.



20.04.2023

Asia/8

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkuvuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1