



03.01.2025

Tilapäällikkö

1 §

Vuokraus, vuokrauksen jatkaminen, lisätila, Gunillankuja 3, Adapteo Oy, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2024-017443 T 10 01 04

Päätös

Tilapäällikkö päätti

A

jatkovuokrata Adapteo Finland Oy:ltä 5.12.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Gunillankuja 3 sijaitsevat, yhteensä 2142 htm² laajuiset opetustilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Kruunuvuorenrannan peruskoulun lisätilaksi alkuvuonna 2025 alkaen kahden (2) vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra kahden (2) vuoden ajalta on yhteensä 747 000 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan Kasvatuksen ja koulutuksen tilat yksikön päällikön allekirjoittamaan Adapteo Finland Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia

Päätöksen perustelut

Tarve

Kruunuvuorenrannan peruskoulu toimii väliaikaisissa tiloissa osoitteessa Gunillankuja 3 sekä Jurmonkuja 1. Tilatarve jatkuu, kunnes Kruunuvuorenrannan peruskoulun pysyvät tilat ovat käytettävissä, arviolta tammikuussa 2027.

Vuokrattavat tilat ja kustannukset

Tarkoitus on jatkaa osoitteessa Gunillankuja 3 sijaitsevien, 2142 m² laajuisten paviljonkien vuokrausta Adapteo Finland Oy:ltä.

Tilavuokra on 19,39 euroa/htm²/kk (2142 m²). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti vuosittain, tarkistusajankohta on kesäkuu. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokraa ei alenneta.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan vuokrahankkeen päätösesityksessä esitetään ulos maksettava neliövuokra siten, että pääoma- ja yl-



03.01.2025

Tilapäällikkö

läpituokra sekä muut mahdolliset erilliskustannukset näkyvät muihin hankkeisiin vertailukelpoisella tavalla. Jos ylläpitokustannusta ei voida erottaa esim. bruttuvuokrasta, vähennetään kokonaisvuokrasta 12 kk:n keskimääräinen vastaavan kohteen ylläpitokustannus.

Kun tilavuokrasta vähennetään laskennallinen ylläpituokra 4,88 euroa/htm²/kk (kaupungin suoraan omistamien kohteiden kiinteistötyyppi-kohtainen ylläpituokra), on pääomavuokran laskennallinen osuus 14,51 euroa/htm²/kk, jolloin päätettävä arvonlisäveroton pääomavuokra kahden vuoden ajalta on yhteensä 747 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan tilojen omistajalle maksamasta vuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpituokrasta sekä yleiskustannuksesta.

Tilakustannus käyttäjälle on 21,55 euroa/htm²/kk, josta omistajalle maksettava tilavuokra on 19,39 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokustannus on 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan tilojen jatkovuokruksesta ei tarvita kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausuntoa.

Rahoitus ja toteutus

Omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.11.2022 (116 §) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelun tilapäällikölle siten, että tilapäällikkö päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoitun kokonaisarvon ollessa enintään 1 000 000 euroa.

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi



03.01.2025

Tilapäällikkö

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Hankesuunnitelma 5.12.2024 |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet |
| 3 | Vuokrasopimusluonnos liitteineen |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Adapteo Finland Oy

Kasvatuksen ja koulutuk-
sen toimiala
Kasvatuksen ja koulutuk-
sen tilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 3



03.01.2025

Tilapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 1 §.

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 tiedoksi-saannista.

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



03.01.2025

Tilapäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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.



03.01.2025

Tilapäällikkö

Sari Hilden
tilapäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.01.2025.