



01.06.2023

Asia/4

§ 52

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Eteläinen Rautatiekatu 14b, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-005697 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 21.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b sijaitsevan, yhteensä 850,5 m² laajuisen päiväkotitilan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön 15 vuodeksi siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 3 510 000 euroa (elinkustannusindeksi 1/23).

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:n kanssa liitteen 3 mukaisen jatkovuokrasopimuksen sekä tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asunto Oy Eteläinen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Rautatiekatu 14 b

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole luopumassa ko. tilasta, koska päiväkotitila tarvitaan jatkossakin pysyvänä osana palveluverkkoa Helsingin keskustan alueella.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b:ssa sijaitseva, 850,5 htm² laajuinen päiväkotitila Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:ltä.

Päiväkotitila on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungille vuodesta 2013, jolloin As. Oy osti tilan Helsingin kaupungilta.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.12.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa uudella, määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2038 saakka.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 19,41 euroa/htm²/kk. Jatnettavan vuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 22,90 euroa/htm² (850,5 m²). Kuukausivuokra sisältää laskennalliset hoito- ja tontinvuokravastikkeet, yhteensä 8,30 euroa /m²/kk sekä tilojen käytönaikaisen ylläpidon vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja tekee tiloissa kustannuksellaan vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpitokorjaukset.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain, elinkustannusindeksin mukaisesti, ensimmäinen korotus on 1.1.2024.

Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä käyttäjän osalta muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia kaupungille.

Tilakustannus käyttäjälle



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

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 20,53 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 19,41 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 0,45 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle on 25,06 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,90 euroa/htm²/kk (elinkustannusindeksi 1/23), kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lausuntoa ei tarvita, koska kyseessä on jatkovuokraus, jossa tilanne ei ole oleellisesti muuttunut.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Päiväkotitila on jo käytössä.

Vuokranantaja tekee vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpito- korjaukset kesällä -23 sovittaen ne päiväkodin toimintaan ja kesätaukoon.

Rahoitus ja toteutus

Tilan omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa vuokranantaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako- taulukon mukaan.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö- 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.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



01.06.2023

Asia/4

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14 b	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1
Talous ja suunnittelu-yksikkö