



## § 754

### Päiväkotitilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön Jätkäsaaresta

HEL 2021-005737 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi liitteenä olevan 7.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten noin 1 225 htm<sup>2</sup> laajuisten päiväkotitilojen vuokraamisen siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannuksen kokonaissumma on enintään 8 470 00 euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Livornonkatu 6 hankesuunnitelma 7.5.21
- 2 Vuokrasopimus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tarve

Vuokraus koskee Jätkäsaaresta osoitteessa Livornonkatu 6 sijaitsevaa noin 1 225 htm<sup>2</sup> laajuista päiväkotitilaa.

Jätkäsaaren Melkinlaiturin koulun ja päiväkodin on arvioitu valmistuvan vuonna 2025. Alueen nykyiset päiväkotitilat eivät riitä lähivuosien palvelutarpeeseen. Päiväkotipaikkojen tarpeeseen oli varauduttu muun muassa sillä, että alueelle suunniteltu yksityinen päiväkotitoimitus osaltaan turvaa alueen varhaiskasvatuksen palvelutarpeen kasvua. Yksityisenä päiväkotina toteutettavaksi suunniteltu hanke ei kuitenkaan toteudu. Kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt kyseiselle yksityiselle päi-



väkodille jo toteutettujen, käyttämättömäksi jääneiden tilojen vuokraamista kaupungin käyttöön.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 7.9.2020 § 218 päättänyt Jätkäsaareen osoitteeseen Livornonkatu 6 vuokrahankkeena toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksestä sekä päiväkodin perustamisesta.

#### Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla yksityiseen päiväkotikäyttöön toteutettu, vuonna 2020 valmistunut uudisrakennus osoitteessa Livornonkatu 6. Rakennuksen omistaa Erikoissijoitusrahastot eQ Hoivakiinteistö (Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6).

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 1 225 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva korttelipiha (noin 2 370 m<sup>2</sup>) on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 150 lapselle.

Tiloissa on tehty muutostöitä keittiön varustelun ja ilmanvaihdon sekä tilojen turvajärjestelyjen osalta. Tilat vastaavat kaupungin päiväkotitilojen laatutasoa ja luovat hyvät edellytykset varhaiskasvatuksen toiminnalle.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimus on liitteenä 2.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Arvonlisäveroton pääomavuokra on 22,04 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja ylläpitovuokra 6,42 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 27 000 euroa kuukaudessa ja arvonlisäveroton ylläpitovuokra on noin 7 865 euroa kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 34 870 euroa kuukaudessa ja noin 418 500 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalle yhteensä noin 8 370 000 euroa.

Pääomavuokra sisältää toiminnan edellyttämiä keittiön ja ilmanvaihdon muutostöitä noin 405 000 euroa (alv. 0 %). Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta, huollosta ja välttämättömistä korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.



Päätöksen mukainen enimmäishinta 8 470 000 euroa sisältää investointikustannuksia yhteensä 100 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyy kaupungin tiloihin teettämiä toimenpiteitä kuten wc-tilojen ja henkilökunnan sosiaalityötilojen varustetason parantaminen sekä turvajärjestelyjen parantaminen.

Vuokraan sisältyy leikkipihan käyttöoikeus päiväkodin aukioloaikana.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta sekä toiminnan edellyttämien, kaupungin teettämien muutostöiden aiheuttamasta lisävuokrasta.

Tilakustannus koostuu pääomavuokrasta, joka on enintään 22,04 euroa/m<sup>2</sup>/kk, lisävuokrasta, joka on 0,79 euroa/m<sup>2</sup>/kk (10 vuoden ajalta), ylläpitovuokrasta, joka on arviolta 6,42 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 29,75 euroa/m<sup>2</sup>/kk, eli noin 36 500 euroa kuukaudessa ja noin 438 000 euroa vuodessa.

Lisävuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan ja sitä peritään vuokrasuhteen ensimmäisen 10 vuoden ajalta.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

#### Tilojen käyttöönottoaikataulu

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat -palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö on 12.5.2021 § 33 päättänyt tilojen määräaikaisesta vuokraamisesta ajalle 1.1.2021–31.7.2021. Päätöksen mukaan vuokrattavaan tilaan joudutaan vielä vuoden 2021 aikana tekemään muutostöitä, jotta tiloista saadaan sellaiset, että ne sopivat kaupungin päiväkotikäyttöön. Tilojen lyhytaikaista vuokrausta on jatkettu 1.8.2021 lukien 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella, ehdollisesti siten että vuokrasopimus tulee voimaan, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen.

Tilojen muutostyöt ovat valmistuneet kesällä 2021 ja tilat on luovutettu käyttäjälle.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.



25.10.2021

Vuokranantaja vastaa keittiön muutostöiden toteutuksesta ja kiinteistön ylläpidosta vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan edellyttämät muut muutostyöt, enintään 100 000 euroa rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 17.8.2021 § 265 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta on lausunnossaan todennut, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Livornonkatu 6 hankesuunnitelma 7.5.21
- 2 Vuokrasopimus

#### Oheismateriaali

- 1 Livornonkatu 6 hankesuunnitelman liite

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.08.2021 § 265

HEL 2021-005737 T 10 01 02

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 7.5.2021 päivätystä Päiväkotiviiväkatu 6:n hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

### Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja  
Ulla Lehtonen

### Lisätiedot

Viivi Snellman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 22378  
viivi.snellman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.05.2021 § 50

HEL 2021-005737 T 10 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

A

Helsingin Jätkäsaarella, osoitteessa Livornonkatu 6 sijaitsevan, yhteensä noin 1 225 htm<sup>2</sup> laajuisen päiväkotitilan vuokraamista varhais-



25.10.2021

kasvatuksen käyttöön 7.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaan enimmäishintaan 6 685 600 euroa siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettava arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton pääomavuokra on yhteensä enintään 6 585 000 euroa ja toiminnan edellyttämä investointikustannus on enintään 100 000 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan eQ Sijoitusrahastot Oy:n kanssa vuokrasopimus.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

#### Käsittely

20.05.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Keijo Virtanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Keijo Virtanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 43022  
keijo.virtanen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi