



09.01.2025

1 §**Vuokraus, vuokrauksen jatkaminen, lisätila, Werner Wirénin tie 3, Adapteo Oy, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala**

HEL 2025-000278 T 10 01 04

Päätös

Yksikön päällikkö päätti jatkovuokrata osoitteessa Werner Wirénin tie 3 sijaitsevat, yhteensä 1026 htm² laajuiset paviljongit Adapteo Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätiloiksi määräaikaisesti alkaen 15.11.2024 siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra 80,5 kuukauden ajalla sisältäen varautumisen 24 kk option on yhteensä 304 000 euroa.

Päätöksen perustelut

Tarve

Päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö- ja lisätilakäytössä vuodesta 2019.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuoden 2021 tarvekuvauksen mukaan paviljongit tarvitaan edelleen lisätiloiksi, kunnes päiväkotiku- lusaarelle ja Daghemet Domukselle valmistuu pysyvä tilaratkaisu Ku- lusaaren korttelitalon laajennuksen yhteydessä, joka on merkitty raken- tamisohjelmaan valmistuvaksi vuonna 2029.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Werner Wirénin tie 3 sijaitsevat yhteensä 1026 htm² laajuiset päiväkotipaviljongit Adapteo Oy:lta 56,5 kuukaudeksi alkaen 15.11.2024. Tilat on hankittu päiväkotikäyttöön v. 2019.

Lisäksi varaudutaan 24 kuukauden option.

Vuokrattavat tilat käsittävät kaksi paviljonkia, joiden laajuudet ovat 902 htm² ja 124 htm².

Paviljongeille on haettu jatkorakennuslupa kaupunkiympäristön toimia- lan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Lupa on voimassa 1.11.2029 saakka.

Vuokratustannukset



09.01.2025

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus on umpeutunut 14.11.2024. Sitä on tarkoitus jatkaa määräaikaisella sopimuksella ajalla 15.11.2024 – 31.7.2029. Lisäksi varaudutaan 24 kuukauden option.

Tilojen nykyinen tilavuokra on keskimäärin 25,64 euroa/htm²/kk.

Uusi tilavuokra on 10,60 euroa/htm² (1026 htm²). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vuokratuokauden hinnan lähtötasoksi on määritelty pisteluku 2316 joulukuulta 2023. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokraa ei alenneta. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa kesäkuun alussa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan vuokrahankkeen päätösesityksessä esitetään ulosmaksettava neliövuokra siten, että pääoma- ja ylläpito vuokra sekä muut mahdolliset erilliskustannukset näkyvät muihin hankkeisiin vertailukelpoisella tavalla. Jos ylläpito kustannusta ei voida erottaa esim. bruttovuokrasta, vähennetään kokonaisvuokrasta 12 kk:n keskimääräinen vastaavan kohteen ylläpito kustannus.

Kun tilavuokrasta vähennetään laskennallinen ylläpito vuokra 6,92 euroa /htm²/kk, on pääomavuokran laskennallinen osuus 3,69 euroa /htm²/kk.

Päätettävä arvonlisäveroton pääomavuokra 80,5 kuukauden ajalta sisältäen 24 kk option on yhteensä 304 000 euroa.

Mikäli paviljonkiin joudutaan vuokra-aikana tekemään käyttäjän toiminnallisista tarpeista aiheutuvia muutostöitä, nämä toteutetaan muutos-hankkeina, joista päätetään erikseen.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan paviljonkitoimittajalle maksamasta tilavuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan ylläpito vuokrasta, yleiskustannuksesta, lisävuokrasta ja käyttäjä-palvelumaksusta.

Tilakustannus käyttäjälle 14.11.2024 asti 902 htm² laajuisen paviljongin osalta on ollut yhteensä 51,79 euroa/htm²/kk, josta ulosmaksettavan tilavuokran osuus on 30,62 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito vuokra 5,40 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk ja perus-tamiskustannuksista aiheutuva lisävuokra 15,10 euroa/htm²/kk. Pavil-



09.01.2025

jongin pinta-ala päivitetään jatkossa vastaamaan nykytilaa, joka on 902 htm². Pinta-ala on aiemmin ollut sopimuksella virheellisesti 868 htm².

Tilakustannus käyttäjälle 14.11.2024 asti 124 htm² laajuisen paviljongin osalta on yhteensä 43,05 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 20,65 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpitovuokra 5,40 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk, perustamiskustannuksista aiheutuva lisävuokra 15,10 euroa/htm²/kk ja toiminnallisesta muutoksesta aiheutuva lisävuokra 1,23 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle 902 htm² laajuisen paviljongin osalta on yhteensä 31,44 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 10,61 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpitovuokra 5,21 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk, käyttäjäpalvelumaksua 0,35 euroa/htm²/kk ja perustamiskustannuksista aiheutuva lisävuokra 14,60 euroa/htm²/kk.

Nykyiset Kulosaaren ala-asteen ja daghemmet Domuksen vuokrasopimukset päätetään päättymään 14.11.2024 ja tehdään käyttäjäkohtaiset vuokrasopimukset ajalle 15.11.2024-31.7.2029: Kulosaaren ala-aste, päiväkotiki Kulosaari ja daghemmet Domus.

Lisävuokrien maksu päättyy 19.7.2028 perustamiskustannusten osalta ja 31.7.2029 toiminnallisen lisävuokran osalta (124htm² suuruinen paviljonki). Kaupunkiympäristön toimialan perimää ylläpitovuokraa päivitetään vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lisätilojen jatkovuokrauspäätökseen ei tarvita kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausuntoa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tilat ovat olleet päiväkotikäytössä vuodesta 2019.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 22.8.2024, 96 § 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 kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikölle siten, että kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikkö päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokra-



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen tilat
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

09.01.2025

taan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoitun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasäännön mukaan kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikkö vastaa tilojen järjestämisestä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle asiakkaan tarpeen ja sovittujen käytäntöjen mukaisesti.

Koska ulosmaksettava tilavuokra vuokrauden ajalta alittaa 0,5 M euroa, ei sisäänvuokrauksesta tarvita erillistä vuokranhankepäätöstä.

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi

Liitteet

1 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Adapteo Finland Oy

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



09.01.2025

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



09.01.2025

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi 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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen tilat
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

09.01.2025

Päivi Etelämäki
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.01.2025.

Postiosoite

PL 58222
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6