

ARABIANRANNAN RUOTSINKIELINEN LASTEN PÄIVÄKOTI SESAM
HANKESUUNNITELMA
20.10.2006

HELSINGIN KAUPUNKI
SOSIAALIVIRASTO

**ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE
ARABIANRANNAN RUOTSINKIELINEN LASTEN PÄIVÄKOTI SESAM
HANKESUUNNITELMA**

Sosv

0 YHTEENVETO

Hankkeen nimi: Daghemmet Sesam
Sijainti: Suurpiiri 3, keskinen, kortteli 23103 tontti 1
Osoite: Kotisaarenkatu, 00270 Helsinki
Toiminnot: Lasten päiväkotitoiminta (kolme ryhmää) yhteensä enintään 63 lasta samanaikaisesti
Laajuus: Päiväkodin laajuus on 523 hym², arvioitu huoneistoala 575 m²
Rakentamiskustannukset:
Hankinta-arvo (sisältää päiväkodin lisäksi koulutilan, ohjelma-ala yht. 644 m²) on 1 545 271 € (alv 0 %) eli 2400 €/ohm² kustannustasossa keväät 2007
Käyttökustannukset:
Päiväkodin pääomavuokra on n. 12 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra (sisältää tontinvuokran 1,03 €/m²/kk) n. 5 €/m²/kk eli neliövuokra on yhteensä n. 17 euroa. Vuokranmaksupinta-alan ollessa 575 m² vuokra on n. 9775 euroa kuukaudessa eli 117 300 euroa vuodessa (alv=0%).
Päiväkodin toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 100 000 euroa ja vuoden toiminnasta aiheutuvat menot (ilman vuokrakustannuksia) päiväkodissa ovat 471 847 euroa.
Ajoitus:
Rakentaminen aloitetaan vuonna 2007 ja rakennushanke valmistuu kesällä vuonna 2009 eli päiväkotitoiminta voi alkaa elokuussa 2009.

1 HANKKEEN NIMI

Lasten päiväkodin nimi on Daghemmet Sesam.

2 HANKESUUNNITTELURYHMÄ

Hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet:

Rakennuttaja

OP-Eläkekassa
Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse, hallituksen puheenjohtaja Patrik Lerche

Sesam hankkeen projektinjohtaja

Fastighets Ab Arcada Nova, toimitusjohtaja Björn Teir

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, pääsuunnittelija
Stefan Ahlman

Rakentaja Haahtela-yhtiöt Oy

Käyttäjä Sosiaalivirasto, ruotsinkielinen päivähoito,
vs päivähoitoalueen päällikkö Lena Granqvist,
tp suunnittelija Inge-Gerd Berghäll
Sosiaaliviraston tilapalvelu, tilapalvelupäällikkö Pirkko
Suppanen

Kiinteistöviraston tilakeskus
Toimitilapäällikkö Unto Ojala

3

TARVESELVITYS

Arabianranta kuuluu ruotsinkieliseen pohjoinen-läntinen päivähoitoalueeseen. Tarkemmin Arabianranta sijoittuu Vanhankaupungin peruspiirissä olevaa Toukolan osa-alueeseen.

3.1. Väestöennuste

Ruotsinkielinen 1-6 vuotias väestö pysyy lähes samansuuruisena koko Helsingin alueella (v 2006, 2039 1-6vuotiaita, v 2016, 2014 1-6vuotiaita) kuten Keskisessä suurpiirissäkin. Kuitenkin Koillisessa ja Pohjoisessa suurpiirissä ruotsinkielinen 1-6 v väestö kasvaa 47 (2006 278 1-6v ja 2016 325 1-6v).

3.2. Päivähoidon tarve ja tarjonta

Uusien asuinalueiden päivähoidon palveluverkkorakennetta arvioidaan vuosittain toteutuneiden asukasmäärien ja uusien väestöennusteiden perusteella.

Arabiarannan eteläosaan suunnitteilla oleva päiväkotitoimitus on 63 hoitopaikkainen ja sen käyttöönotto on aikaisintaan 1.8.2009.

Päiväkotitoimitus Arabianrannassa tulee toimivien liikenneyhteyksien varrelle. Ruotsinkieliseen päivähoitoon kuljetetaan lapsia pitkiäkin matkoja. Keskisen suurpiirin lisäksi päiväkotitoimitus tulee palvelemaan sekä koillisen, pohjoisen että itäisen suurpiirin alueita. Lähtökohtana on että päiväkotitoimitukseen voisi sijoittaa myös erityishoitoa.

Hankkeen valmistuttua arvioidaan Vallilan alueella sijaitsevan päiväkotitoimituksen toimintaa. Päiväkotitoimituksen tilat ovat ahtaat sekä huonokuntoiset ja ulkoiluolosuhteet hankalat.

Alueelle on vastikään rakennettu ja tullaan rakentamaan opiskelupaikkoja sekä asuntoja erityisesti myös ruotsinkieliselle väestölle. Päivähoitopaikan valintaan vaikuttaa asuinpaikan lisäksi työ- ja opiskelupaikan sijainti, vanhempien kuljetusmahdollisuudet

sekä mahdolliset erityistoivomukset hoitopaikan suhteen. Asiakasohjauksessa pyritään ottamaan huomioon perheiden erilaiset tarpeet ja tarjoamaan vanhempien toiveiden mukaista päivähoitoa.

Hankeohjelmaan sisältyvien päiväkotihankkeiden tarvetta tarkastellaan vuosittain ennustetun ja toteutuneen väestöennusteen sekä vallitsevan päivähoitotilanteen pohjalta.

4

TOIMINNAN KUVAUS

Lasten päiväkotia Sesamiin suunnitellaan päiväkotitoimintaa alle kouluikäisille lapsille. Hankkeeseen on varattu 60 m²:n optio korttelikoululle, jos sitä opetusviraston palveluverkkotarkastelussa pidetään tarpeellisena. Toiminnassa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet, alueella sijaitsevat oppilaitokset ja niiden kanssa tehtävä yhteistyö. Tilat mahdollistavat pienryhmätyöskentelyn erilaisten teemojen ja projektien yhteydessä. Tavoitteena on edistää lasten tasapainoista kasvua, kehitystä ja oppimista. Päiväkodissa hyvin suunniteltu ympäristö innostaa lapsia toimintaan ja mahdollistaa monipuolisia oppimiskokemuksia yhdessä toisten lasten kanssa.

4.1 Hankkeen toiminnalliset lähtökohdat

Lasten päiväkotia Sesamiin suunnitellaan tilat kolmelle kokopäiväiselle hoitoryhmälle, yksi esikouluryhmälle, yksi 3-5 -vuotiaiden ryhmälle sekä yksi 1-2 -vuotiaiden ryhmälle. Ryhmissä voi olla 12 - 21 lasta niin, että niihin voi joustavasti muodostaa ryhmiä eri-ikäisten lasten tarpeiden ja hoitoaikojen mukaan. Päiväkodissa tulee enimmillään olemaan lapsia hoidossa 63. Tilat suunnitellaan siten, että se mahdollistaa eri-ikäisten lasten toiminnan erilaisissa ryhmissä. Todellinen luku määräytyy kulloinkin päiväkodissa olevien lasten iän ja hoitosuhteen perusteella.

4.2 Henkilöstö

Päiväkodissa työskentelee 12 työntekijää. Päiväkodinjohtaja tulee olemaan useamman yksikön hallinnollinen johtaja. Päivähoitoalueen mahdollisen lakkautettavan yksikön henkilökuntaa ja menoja suunnataan kasvavan alueen uuteen hankkeeseen.

1	Päiväkodinjohtaja (50%)
3	Lastentarhanopettajaa
6	Lastenhoitajaa
2	Päiväkotikeittiöapulaista

Yhteensä 12

5 PÄIVÄKODIN LAAJUUS JA TILAOHJELMA

Lasten Päiväkoti Sesamiin suunnitellaan kolme kotialuetta lapsille sekä yhteis-, huolto- ja henkilökuntatilat. Hankesuunnitelman liitteenä 1 on päiväkodin tilaohjelma.

Päiväkoti suunnitellaan rakennuksen pohjakerrokseen. Lasten leikkihiha sijoittuu sisäpihalle. Koska rakennus on korkea, kuusikerroksinen, tulee leikkialuetta varata riittävästi (1200 – 1500 m²), jotta siitä löytyy valoisia kohtia eri vuorokauden- ja vuodenaikoina.

6 HANKKEEN SIJAINTI JA RAKENNUSPAIKKA

Tontti 23103/1 sijaitsee Arabianrannassa muutama kortteli pohjoisempana Arabianrannan kampuksesta sisältäen erilaisia ruotsinkielisiä palveluja ja oppilaitoksia; Arcada – Nylands svenska yrkesskola, Yrkesinstitutet Practicum, Norrvalla Folkhälsan Ab sekä opiskelija-asunnot Toukolanrannassa ja Cor-talossa. Näin ollen on perusteltua perustaa alueelle ruotsinkielinen päiväkotito, joka palvelisi ruotsinkielisiä ja kaksikielisiä lapsiperheitä keskisen suurpiirin alueella.

7 HANKKEEN LAATUTASO

Päiväkodin tilat suunnitellaan samaan tasoon kuin Helsingin kaupunki yleensäkin toteuttaa päiväkodit. Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan sosiaaliviraston Päiväkodin tilasuunnitteluohjetta, joka on päivätty 4.5.2001 ja rakennusviraston tekemiä päiväkodin LVI- ja sähkösuunnitteluohjeita. Sosiaaliviraston tilapalvelu tilaa tilakeskuksesta hankkeen LVI- ja sähkösuunnittelun valvonnan, jotta kaupungin vaatimukset tulevat täytetyksi.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknillisten järjestelmien ja laitteiden laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakennusten tasoa. Rakennus-, sähkö- ja LVI-tekniisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen. Pyritään myös siihen, että tilat voidaan mahdollisimman vähäisin muutoksin muuttaa johonkin muuhun toimintaan.

Tilojen suunnittelussa tulee pyrkiä viihtyisään, ajanmukaiseen ja turvalliseen ympäristöön sekä asiakkaiden että henkilökunnan kannalta. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävä kehityksen periaatteet.

8

KUSTANNUSENNUSTE, VAIKUTUKSET KÄYTTÖTALOUTEEN JA HENKILÖSTÖÖN

Tilojen hankinta-arvo (sisältää päiväkodin lisäksi koulutilan, jonka opetusvirasto mahdollisesti vuokraa, ohjelma-ala yht. 644 m²) on 1 545 271 € (alv 0 %) eli 2400 €/ohm² kustannustasossa kevät 2007.

Päiväkodin pääomavuokra on ilman arvonlisäveroa noin 12 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra (sisältää tontinvuokraa 1,03 €/m²/kk) n. 5 €/m²/kk eli vuokra yhteensä ilman arvonlisäveroa on noin 17 €/m²/kk. Vuokrapinta-alan ollessa 575 m² vuokra on n. 9775 €/kk eli n. 117 300 euroa vuodessa (alv= 0 %). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Sosiaaliviraston budjetista maksetaan arvonlisäveroton osuus.

Pääomavuokra pysyy koko vuokra-ajan samana eli siihen ei tule indeksikorotusta. Ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain todellisten ylläpitomenojen mukaisesti.

Vuokraneuvotteluihin on osallistunut sosiaaliviraston lisäksi myös tilakeskus. Tilakeskuksen mukaan vuokra on hyväksyttävä tämän hetken kustannustasolla arvioituna. Vuokrasopimus tehdään 20 vuodeksi, jonka jälkeen sitä on mahdollista jatkaa.

Päiväkodin toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 100 000 euroa.

Vuotuisiin käyttö- ja ylläpitokustannuksiin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, huoneistomenot sekä kuljetus- ym. palvelut. Päiväkodin vuoden toiminnasta aiheutuvat menot ovat (ilman vuokratilakustannuksia) yhteensä 471 847 euroa, joista henkilöstömenojen osuus on 382 847 euroa.

9

AIKATAULU JA RAHOITUSSUUNNITELMA

Hankkeen ajoitukseksi esitetään kaupunginvaltuuston 16.11.2005 hyväksymässä vuosien 2006-2010 tilahankeohjelmassa 2006-07. Sosiaalilautakunnan ja kiinteistölautakunnan ehdotuksessa vuosien 2007-2011 tilahankeohjelmaksi ajoitukseksi ehdotetaan 2007-2008. Hankkeen nimi on Lpk Arabianranta (ruotsink) ja laajuus 460 brm².

Päiväkoti on sosiaalivirastolle vuokratilahanke. Hankkeen laajuus poikkeaa aiemmin esitetystä eli se on 575 htm². Kohteen rakentaminen aloitetaan vuonna 2007 ja hanke valmistuu kesällä 2009. Siten päiväkotia voidaan ottaa käyttöön elokuussa 2009.

10

TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen rakennuttajana toimii OP-Eläkekassa ja Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse ja rakentajana Haahtela-yhtiöt Oy.

Kun sosiaalivirasto tekee hankesuunnitelman yksityiseltä vuokrattaviin tiloihin, menee esitys sosiaalilautakunnalta suoraan kaupunginhallitukselle. Kun rakentamiskustannukset ovat 1-5 milj. euroa, kuten lpk Sesamissa, kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen.

Kaupungin tilahankkeiden käsittelyohje (Khs 20.12.2004) edellyttää, että sosiaalivirasto käyttää tällaisen hankesuunnitelman valmistelussa avukseen tilakeskusta. Lpk Sesamin hankesuunnitelman valmistelussa on ollut mukana tilakeskuksen toimitilapäällikkö Unto Ojala.

Halutessaan kaupunginkanslia voi lähettää hankesuunnitelman lausunnolle kiinteistölautakuntaan valmistellessaan sitä kaupunginhallituksen listalle.

Kohteen luonnospiirustukset tuodaan aikuispalveluiden vastuualuejohtajalle lausunnolle. Tässä yhteydessä luonnospiirustukset viedään myös sosiaaliviraston työsuojelutoimikuntaan lausunnolle.

Hankesuunnittelu-, toteutussuunnittelu- ja rakentamisvaiheiden ajan sosiaalivirastoa edustaa hankkeessa ao. vastuualue eli käyttäjä (tai käyttäjistä muodostettu ryhmä, jota vetää pääkäyttäjä) tukenaan sosiaaliviraston tilapalvelun edustaja.

Sosiaalivirasto vuokraa päiväkodin ja huolehtii ruokahuollosta ja siivouksesta. Päiväkodin kiinteistöhuollosta vastaa vuokranantaja.

LIITTEET

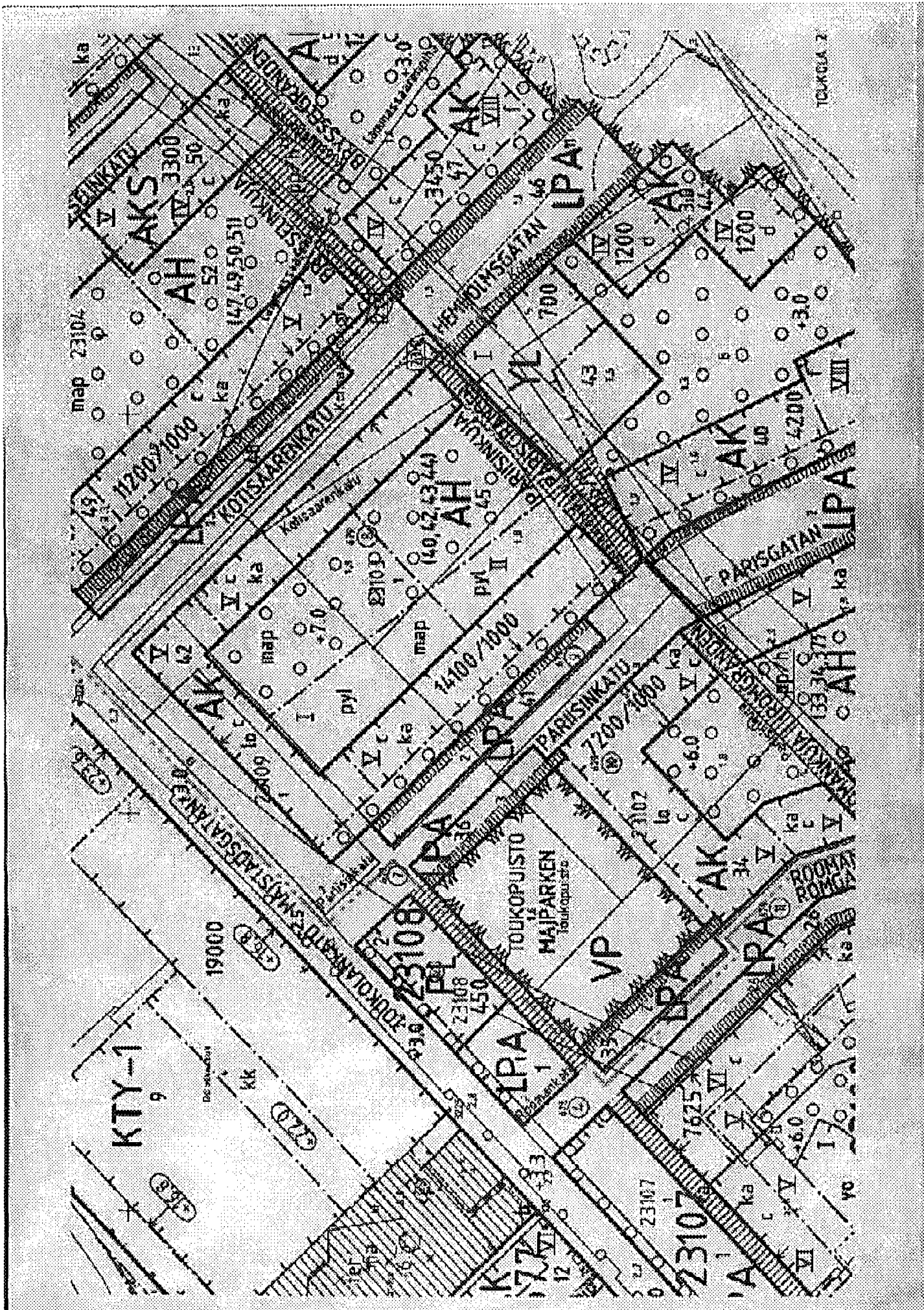
Liite 1	Päiväkodin tilaohjelma
Liite 2	Sijaintikartta
Liite 3	Ote asemakaavasta
Liite 4	Luonnossuunnitelma, pohjapiirros
Liite 5	Esivuokrasopimus (6.10.2006)

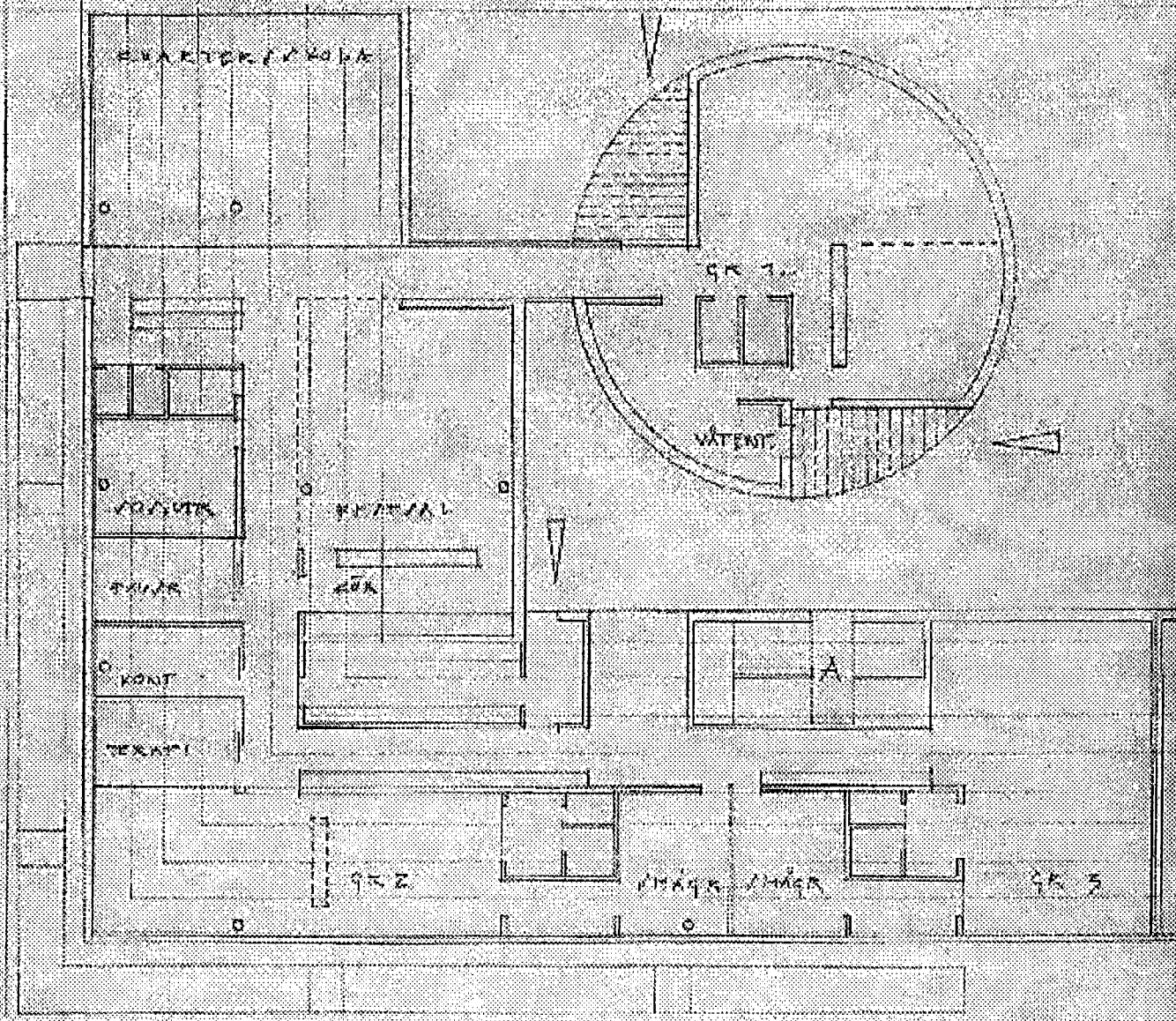
LASTEN PÄIVÄKODIN TILAOHJELMA / KOLME RYHMÄÄ

Hoitopaikkoja enintään 3 x 21 = 63

I Lasten kotialueet

TILA	HYM2			HUOMAUTUKSET
	A	B	C	
ryhmähuoneet	77	77	77	tilat yhteydessä toisiinsa, leikki, ruokailu, lepo, atk-nurkkaus
pesuhuone, wc:t	11	11	11	yksi inva-wc
märkäeteinen	7	7	7	yksi kotialue erityisryhmälle
eteinen	15	15	15	
yhteensä	110	110	110	
yhteensä	330			
II Yhteistilat				
sali ja varasto	60			
pienryhmätila	15			
kotikeittiö/pienryhmätila	10			henkilökunnan taukotilojen yhteydessä
terapiatila/pienryhmätila	15			
yhteensä	100			
III Henkilökuntatilat				
toimisto	10			
työhuone / taukotila	15			(jos hallinnollinen joht. + 8 m2)
pukuhuone/wc/suihku	20			molemmat sukupuoli huomioon,
yhteensä	45			sosiaalitilat voivat sijaita koko talon yhteisissä tiloissa
IV Huoltotilat				
keittiö	30			keittiöstä erillinen suunnitteluohje
siivous- ja vaatehuolto	10			
varastot	8			
yhteensä	48			
Hyötyala	523			
Arvioitu huoneistoala	575			
Laskennallinen huoneistoala lasta kohden	9,1			
Ulkoalueet:				
Lasten ulkoleikkutilaa	1200 - 1500 m2			
Sadekatosta	3x12			
Vaunusuoja	10 m2			
Ulkovälinevarasto	9 m2			
Jätehuoltotila	10 m2			





ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHIMAN ARKITEKTIIVIA OY



KALEVANKATU 10 C, 00100 HELSINKI | Puh. 09 725 6631 | Fax 09 725 66333 | stefan@stefan-ppu.fi

FÖRAVTAL

Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse (FO-nummer _____) ("hyresvärd"), å ena sidan,

och

Socialcentralen vid Helsingfors stad (FO-nummer _____) ("hyresgäst"), å andra sidan,

har idag ingått följande föravtal beträffande hyra av daghems- och kvartersskoloutrymmen.

1. Bakgrund till föravtalet

- 1.1 Hyresvärden kommer att inleda byggnadsarbeten på tomt nr 103 i stadsdel nr 23 (Majstad) i Helsingfors för uppförande av en byggnad inkluderande daghemsutrymmen.
- 1.2 Hyresvärden önskar hyra ut och hyresgästen önskar hyra sagda utrymmen ("hyresobjekt") för hyresgästens daghemsverksamhet.
- 1.3 Detta föravtal omfattar också 60 m² utrymmen för kvartersskola, som en del av hyresobjektet. Dessa utrymmen utgör en option som finns med som grund för planeringsarbetet, dock så att utrymmet inte omfattas av detta avtals stadganden gällande skyldighet att ingå slutgiltigt hyresavtal (p.2.1) och avtalsvite (p.2.3).

2. Avtalsvillkor

2.1 Skyldighet att ingå slutligt avtal

Parterna förbinder sig att ingå slutligt hyresavtal senast en (1) månad efter det att hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen att mottagningsgranskning avseende hyresobjektet kan genomföras. Hyresobjektet beräknas stå färdigt i juni 2009. Hyresvärden bekräftar skriftligen den exakta tidtabellen senast 31.12.2008.

2.2 Slutliga avtalsvillkor

Parterna är eniga om att det slutliga hyresavtalet skall inkludera bl.a. följande avtalsvillkor:

2.2.1 Avtalstid

Hyrestiden börjar vid ingången av den kalendermånad som följer på den månad, under vilken hyresvärden skriftligen har meddelat att mottagningsgranskning avseende hyresobjektet kan ske. Hyresobjektet överläts i hyresgästens besittning så snart mottagningsgranskningen har skett.

Den första hyresperioden är tjugo (20) år räknat från hyrestidens början. Hyrestiden fortgår därefter i hyresperioder om två (2) år åt gången, om inte avtalet sägs upp minst sex (6) månader före utgången av envar hyresperiod.

2.2.2 Kapitalhyra samt drifts- och underhållsvederlag

För hyresobjektet uppbärs en hyra omfattande kapitalhyra samt drifts- och underhållsvederlag.

Kapitalhyran utgår från en nivå som innebär att hyresvärden erhåller sex (6) procents avkastning på i hyresobjektet investerat kapital. Hyresvärden har för avsikt att för denna uthyrningsverksamhet registrera sig som mervärdesskattespliktig. För det fall att detta lyckas och att skattemyndigheterna godkänner en återbäring av mervärdesskatten som erläggs vid byggandet av hyresobjektet, utgår kapitalhyran från de förverkligade byggkostnaderna exklusive mervärdesskatt. Det beräknade investeringsbeloppet är 1 545 271 euro exklusive mervärdesskatt (1 885 231 euro inklusive mervärdesskatt), se bilaga 1. Kapitalhyran bestäms i hyresavtalet enligt de dokumenterade samtliga byggnadskostnaderna även om de till storleken avviker från ovan nämnda uppskattade belopp.

Om hyresgästen under hyrestiden önskar sådana förändringar i hyresobjektet som föranleder nyinvesteringar höjs hyran enligt uträkningsgrunden för kapitalhyran, d.v.s. så att hyresvärden erhåller sex (6) procents årlig avkastning på i hyresobjektet nyinvesterat kapital (alla byggnadskostnader och eventuella kostnader för tomten).

Om det görs grundförbättringar i hyresobjektet räknas dessa som nyinvesteringar i hyresobjektet, enligt ovanstående princip, och berättigar hyresvärden till en höjning av kapitalhyran så att hyresvärden erhåller sex (6) procents årlig avkastning på kostnadernas belopp.

Parternas avsikt är att samfällt sträva till att byggnadskostnaderna inte överstiger det beräknade beloppet.

Drifts- och underhållsvederlaget skall täcka samtliga skötsel-, drifts-, underhålls- och reparationskostnader, arrendekostnader för tomten samt försäkrings- och fiskala kostnader som hyresvärden erlägger för hyresobjektet under hyrestiden. Vederlaget beräknas för ett (1) kalenderår åt gången på basis av uppgjord budget med gottgörelse respektive tillägg för avvikelser mellan verkliga av hyresvärden erlagda kostnader och av hyresgästen erlagda drifts- och underhållsvederlag under föregående år.

Hyresgästen skall erlägga hyran månatligen i förskott senast den andra dagen varje månad till av hyresvärden anvisat bankkonto. Vid dröjsmål med hyran erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp i enlighet med gällande lagstiftning.

Om för uthyrningsverksamhet på åtgärd av statsmakten införs ny skatt eller avgift, kan en sådan läggas till den avtalade hyran.

2.2.3 Hyresvärdens skyldigheter

Hyresvärden skall svara för reparationer av grundkonstruktioner beträffande hyresobjektet, såsom underhåll och reparation av bärande konstruktioner, tak, fasader och sådana el-, VVS-, värme-, ventilation- och övriga grundkonstruktioner, vilka betjänar fastighetens ändamål och funktion.

Hyresvärden kan på hyresgästens begäran genomföra sådana ändringsarbeten i fastigheten som betraktas som grundförbättringar i fastigheten. Kostnaderna för dessa inkluderas i hyran i enlighet med principerna i p. 2.2.2, om inte hyresvärden annat beslutar. För det fall att dessa ändringsarbeten inte kan betraktas som grundförbättringar, påförs de drifts- och underhållsvederlaget.

Hyresvärden skall planera större grundförbättringar och reparationer i samråd med hyresgästen så att de kan genomföras på ett sätt som förorsakar minsta möjliga skada för hyresgästens verksamhet.

2.2.4 Hyresgästens skyldigheter

Hyresgästen skall omsorgsfullt sköta hyresobjektet och ombesörja och ansvara på sin bekostnad för alla inre årsreparationer avseende hyresobjektet, såsom ytbehandlingar, målningar, tapetseringar och golvbeläggningar, reparationer av inre dörrar och inre fönster och övriga sedvanliga reparationsarbeten och åtgärder, som är nödvändiga för att bibehålla hyresobjektets skick.

Hyresgästen skall själv på egen bekostnad anskaffa de anläggningar och den utrustning, som dennes verksamhet kräver. Hyresgästen ombesörjer och ansvarar på sin bekostnad för underhåll och reparation av dylika anläggningar.

Av hyresgästen utförda och bekostade ändrings- och förbättringsarbeten påverkar inte hyressättningen.

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden om eventuella fel i hyresobjektet samt att tillåta utförandet av reparationsåtgärder. Sådana störningar i fastighetens vatten-, avlopps-, värme- och elanläggningar, vilka inte beror på en medveten försummelse av hyresvärdens underhållsåtgärder, berättigar inte hyresgästen till att automatiskt få hyresnedsättning eller annan ersättning. Om eventuella hyresnedsättningar avtalas separat.

Då hyresavtalet upphör skall hyresobjektet vara i gott skick med beaktande av naturligt slitage.

2.2.5 Överlåtelse av hyresrätt och underuthyrning

Hyresgästen är inte berättigad att utan tillstånd av hyresvärden överlåta sin hyresrätt eller besittningen av hyresobjektet eller en del därav eller ta underhyresgäster.

2.2.6 Avtalsbrott

Då hyresobjektet har byggts av hyresvärden enkom för hyresgästens specifika behov, skall skadestånd vid ev. hävning av hyresavtalet av orsak som beror på hyresgästen inte bli föremål för någon jämkning.

2.2.7 Tillämplig lag

Om inte av hyresavtalet annat framgår tillämpas på hyresavtalet lag om hyra av affärslokal.

2.2.8 Tvister

Uppstår tvist mellan parterna om tolkningen eller rättsverkningarna av hyresavtalet skall tvisten, om den inte kan lösas mellan parterna i förhandlingar som i första hand bör vidtagas, avgöras på svenska i Helsingfors tingsrätt.

Parterna är eniga om att beträffande ovannämnda avtalsvillkor kan göras praktiska tillägg, ändringar, justeringar och övriga nödvändiga specifikationer i det slutgiltiga hyresavtalet, dock så att sakinnehållet i och betydelsen av ovannämnda avtalsvillkor inte förändras.

2.3 Avtalsvite

I händelse av hyresgästens avtalsbrott under tiden före byggbeslutet skall hyresgästen till hyresvärden erlægga ett avtalsvite motsvarande de vid tiden för avtalsbrottet uppkomna planerings- och byggnadskostnaderna. I händelse av hyresgästens avtalsbrott efter att byggbeslut har fattats, skall hyresgästen

till hyresvärden erlægga ett avtalsvite motsvarande de totala planerings- och byggnadskostnaderna för det färdigställda hyresobjektet.

3. Föravtalets ikraftträdande och giltighetstid

Detta föravtal träder i kraft när det har undertecknats och är i kraft tills ett hyresavtal för hyresobjektet har ingåtts.

4. Tvister

Uppstår tvist mellan parterna om tolkningen eller rättsverkningarna av detta föravtal skall tvisten, om den inte kan lösas mellan parterna i förhandlingar som i första hand bör vidtagas, avgöras på svenska i Helsingfors tingsrätt.

5. Undertecknande

Detta avtal har gjorts i två (2) lika lydande exemplar, ett (1) för vardera parten.

Helsingfors xx.xx.2006

Socialcentralen vid Helsingfors stad Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse

Paavo Voutilainen
socialdirektör

Patrik Lerche
styrelseordförande

BILAGOR

Bilaga 1 Anläggningsplan för kvarteret Sesam i Arabiastranden