



11.01.2016

Kaj/3

§ 25

Tilojen vuokraaminen osoitteesta Lauttasaarentie 50 opetusviraston koulukäyttöön

HEL 2015-012974 T 10 01 04

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimi-tilapäällikön vuokraamaan Oy Hedengren Ab:n omistaman, osoitteessa Lauttasaarentie 50 sijaitsevan 2705 htm²:n suuruisen kolmannen kerroksen liikehuoneiston opetusviraston käyttöön 1.8.2016 - 31.7.2024 väliseksi ajaksi seuraavin keskeisin ehdoin ja muuten liitteenä olevasta vuokratarjouksesta ilmenevin ehdoin:

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 24 345 euroa kuukaudessa (9 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra 10 820 euroa kuukaudessa (4 euroa/m²/kk). Muutostkustannusten, jotka vuokranantaja ensi vaiheessa kattaa, arvioidaan olevan yhteensä noin 4,66 - 5,50 milj. euroa ja muutostkustannuksista aiheutuva lisävuokra noin 18 - 22 euroa/m²/kk seuraavan kahdeksan vuoden ajan. Kokonaisvuokran suuruus tulee olemaan noin 31 - 35 euroa/m²/kk. Vuokra määräytyy tulevien kustannusten perusteella. Lisäksi vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus alkaa 1.8.2016 ja sopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 31.7.2024. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja ja tilakeskuksen toimitilapäällikön mahdollisesti siihen tekemiä vähäisiä muutoksia.

B

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratut tilat opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



11.01.2016

Kaj/3

Liitteet

- 1 Vuokrasopimustarjous Lauttasaarentie 50
- 2 Lauttasaarentie 50 Pohja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve Lauttasaareissa

Drumsö Lågstadie -kouluun (Tallbergin puistotie 12) tehdään peruskorjaus vuosina 2018 - 2019. Kohteen peruskouluopetukseen tarvitaan väistötilat noin 210 oppilaalle.

Lauttasaaren peruskouluopetuksen opetustilat tarvitaan käyttöön vuonna 2016. Peruskoululaisia voidaan sijoittaa Lauttasaarentielle vähintään 300.

Opetusvirasto tarvitsee lisätiloja Lauttasaareissa kasvaneen oppilasmäärän takia noin 350 oppilaalle kahdeksaksi vuodeksi sekä Drumsö Lågstadien ja Lauttasaaren ala-asteen peruskorjauksen aikaiseksi väistötilaksi.

Tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa etsinyt peruskouluopetukseen sopivia tiloja Lauttasaaren alueelta. Kaupungin omasta tyhjästä tilakannasta ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat toiminnallisesti tai aikataulullisesti yllä olevia tilantarpeita.

Määräaikainen vuokratila

Tilakeskus ja opetusvirasto selvittivät siksi syksyllä 2015 vaihtoehtoisia tiloja Lauttasaaren alueelta. Vuokrattavaksi esitettävän liikehuoneiston osoitteessa Lauttasaarentie 50 kiinteistön kolmannessa kerroksessa todettiin tilarakenteeltaan ja sijainniltaan sopivan hyvin Lauttasaaren koulurakenteeseen sekä kohtuullisin muutostöin peruskouluopetukseen.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 15.12.2015 (143 §) hyväksyä 30.11.2015 päivätyn Lauttasaaren ala-asteen tilapäisten lisä- ja väistötilojen tarveselvityksen lisätiloista 350 oppilaalle Lauttasaareen.

Vuokran määräytyminen

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



11.01.2016

Kaj/3

Lauttasaarentie 50 liikekiinteistön kolmannen kerroksen huoneistoala on 2705 htm². Alustava arvio opetuskäyttöön muutoksen rakentamiskustannuksista on 4,66 - 5,50 milj. euroa. Muutuskustannuksista vastaa ensi vaiheessa vuokranantaja, ja ne peritään kaupungilta tilavuokran yhteydessä lisävuokrana. Muutuskustannusten kattamisesta aiheutuvan lisävuokran arvioidaan olevan noin 18 - 22 euroa/m²/kk seuraavan kahdeksan vuoden ajan.

Esitettävä vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jossa muutostöiden lisävuokra päättyy kahdeksan vuoden jälkeen. Se sisältää neljän vuoden vuokraoption siten, että kokonaisvuokran määrä 1.8.2024 jälkeen on 35 165 euroa kuukaudessa (13 euroa/m²/kk).

Lauttasaarentie 50:ssa sijaitsevien opetustilojen (2705 htm²) yhteenlaskettu, 8 vuodelle pääomitettu vuokra on 5,66 - 6,50 milj. euroa muutostyökustannusten ollessa 4,66 - 5,50 milj. euroa.

Vuokratarjous on liitteenä 1 ja tilojen pohjapiirustus liitteenä 2.

Lopuksi

Ehdotuksen mukainen vuokratilajärjestely täyttää ilmeisen tarpeen kohtuullisesti. esitys on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimustarjous Lauttasaarentie 50
- 2 Lauttasaarentie 50 Pohja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria



11.01.2016

Kaj/3

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 579

HEL 2015-012974 T 10 01 04

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan vuokraamaan Oy Hedengren Ab:n omistaman, osoitteessa Lauttasaarentie 50 sijaitsevan 2705 htm²:n suuruisen kolmannen kerroksen liikehuoneiston opetusviraston käyttöön 1.8.2016 - 31.7.2024 väliseksi ajaksi.

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 24 345 euroa kuukaudessa (9 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra 10 820 euroa kuukaudessa (4 euroa/m²/kk). Muutostkustannusten, joista vastaa vuokranantaja, arvioidaan olevan yhteensä noin 4,66 - 5,50 milj. euroa ja kustannuksista aiheutuva lisävuokra noin 18 - 22 euroa/m²/kk seuraavan kahdeksan vuoden ajan. Kokonaisvuokran suuruus tulee olemaan noin 31 - 35 euroa/m²/kk. Vuokra määräytyy tulevien kustannusten perusteella. Lisäksi vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus alkaa 1.8.2016 ja sopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 31.7.2024. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja. Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratut tilat opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Antti Saarnio, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 34009
antti.i.saarnio(a)hel.fi