



05.11.2014

Kaj/4

§ 342

Förhyrning av Kiinteistö Oy Mäkelän Koulus skolhus för Stadin ammattiopisto (Vallgård, Hattulavägen 2)

HEL 2014-006571 T 10 01 04

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna ett hyresavtal med en köpoption enligt bilaga 1 och härigenom bemyndiga fastighetsnämnden att hyra ett skolhus på 10 736 m² lägenhetsyta vid Hattulavägen 2 i Kiinteistö Oy Mäkelän Koulus ägo för utbildningsverkets verksamhet vid Stadin ammattiopisto för tiden 1.1.2015–31.7.2030.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att vid behov göra små justeringar i hyresavtalet.

Stadsfullmäktige beslutade dessutom bemyndiga fastighetsnämnden att hyra ut de härigenom förhyrda lokalerna vidare till utbildningsverket för den vid tidpunkten gällande hyran adderad med ett sakkunnigarvode på 0,5 euro/m² i månaden till lokalcentralen.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att ledamoten Pia Pakarinen var jävig och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1. Mäkelän koulun vuokrasopimus
- 2 Liite 2, Opetuslautakunnan lausunto

Utdrag

Utdrag

Helsingin seudun kauppakamari

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

Beslutsförslag



05.11.2014

Kaj/4

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadin ammattiopisto behöver tilläggslokaler som gör det möjligt att verkställa utbildningsgarantin och införa nya studerandeplatser och som ska tjäna som tillfälliga lokaler under ombyggnaden av verksamhetsstället vid Industrigatan 23. Läget för den föreslagna skolfastigheten vid Hattulavägen 2 passar bra in i Stadin ammattiopistos campusstruktur, och fastighetens lokalstruktur lämpar sig bra för utbildning inom välbefinnandebanschen efter rimliga ändringsarbeten. Enligt förslaget gäller hyresavtalet på en bestämd tid på 16 år och avtalet omfattar en hyresoption och en köpoption.

Den sammanlagda hyran för undervisningslokalerna (10 736 m² lägenhetsyta) vid Hattulavägen 2, kapitaliserad för en period på 16 år, uppgår till 18,92 miljoner euro med den förutsättningen att kostnaderna för ändringsarbetena är 5 miljoner euro.

Man ska förbereda sig på eventuella högre kostnader för ändringsarbetena i budgetarna för åren 2016–2018 genom att vid behov stryka eller skjuta upp andra investeringsprojekt inom utbildningsväsendet.

Hyresavtalet på bestämd tid på 16 år träder i kraft 1.1.2015 och upphör 31.7.2030. I hyresavtalet ingår hyresgästens rätt att förlänga hyresavtalet två gånger med fem år åt gången, likaså rätt att köpa objektet till ett försäljningspris på 15 300 000 euro i enlighet med det värderingsinstrument som gjorts upp för objektet.

Föredragandens motiveringar

Lokalbehov

Utbildningsnämnden har 16.4.2013 godkänt en behovsutredning om tilläggslokaler för 600 studerande inom välbefinnandebanschen i Bunkern på Busholmen. I samarbete med lokalcentralen utredde hösten 2013 alternativa lokaler för yrkesutbildningen om projektet i Bunkern inte skulle bli genomfört. Senare har man kommit fram till att genomföra andra planer i Bunkern.

Fastigheten vid Hattulavägen 2 konstaterades vara lämplig till sin lokalstruktur och sitt läge med vissa ändringar. Den planerade lägenhetsytan i Bunkern var 10 226 m² + gemensamma lokaler på 24,8 %, dvs. sammanlagt 12 261 m² lägenhetsyta. Enligt en preliminär kalkyl uppgår byggnadskostnaderna till ca 30,2 miljoner euro. I en bilaga (Hyres- och aktieobjekt, planerade ny- och ombyggnadsprojekt



under åren 2014–2016) till 2014 års budget anges projektet som ett hyresprojekt.

Det är nödvändigt att få permanenta undervisningslokaler för välbefinnandebranschen år 2018. I Hattulavägens lokaler finns plats för minst 680 studerande för grundexamen. Enligt planen ska dock även lokaler för vuxenutbildningen förläggas till lokalerna, vilket innebär att lokalbehovet per studerande är avsevärt mindre och flera studerande ryms i lokalerna. Genom att förlänga den dagliga undervisningstiden kan lokalerna utnyttjas ännu effektivare.

I verksamhetsstället för vuxenutbildningen vid Stadin ammattiopisto vid Industrigatan genomförs en ombyggnad 1.7.2015–1.6.2017. Tillfälliga lokaler på 5 780 m² lägenhetsyta är nödvändiga för det ökade antalet studerande på verksamhetsstället. Det nuvarande antalet studerande är 750. Lämpliga lokaler för vuxenutbildningen blir lediga i fastigheten vid Hattulavägen.

Dessutom blir lokaler på ca 250 m² lägenhetsyta nödvändiga för Stadin ammattiopistos fotvårdarutbildning för vuxna hösten 2014. Utbildningen har redan börjat utan lokaler utgående från att undervisningen ordnas i olika företag. Senast hösten 2014 blir egna lokaler nödvändiga för att studerande ska kunna avlägga de fristående examina inom utbildningen. Det är möjligt att reparera lokalerna i nordvästra flygeln av fastigheten vid Hattulavägen för permanent bruk.

Lokalcentralen har tillsammans med utbildningsverket sökt lämpliga lokaler för Stadin ammattiopistos undervisning. Staden har för tillfället inga lediga lokaler inom sitt eget lediga lokalbestånd som med tanke på funktionerna och tidsschemat motsvarar lokalbehoven ovan.

De föreslagna lokalerna blir lediga i faser

Det föreslagna skolhuset på 10 736 m² lägenhetsyta i Kiinteistö Oy Mäkelän Koulus ägo ligger på tomten 22559/2 i Vallgård i Helsingfors. Husets ägare Kiinteistö Oy Mäkelän Koulu är i sin helhet i Helsingin seudun kaupunkammaris ägo. Huset ligger på stadens arrendetomt.

Skolhuset är i bra skick och lämpar sig till sina dimensioner bra för Stadin ammattiopistos lokalbehov efter ändringsarbeten till rimliga kostnader. Byggnaden har ett auditorium, en matsal, lokaler för elevvård, en gymnastiksal och ett bibliotek. Huset är tillgängligt och har en tillgänglig miljö. Huset ligger vid goda kollektivtrafikförbindelser. Stadin ammattiopistos verksamhetsställen vid Sturegatan, Industrigatan, Elimäгатan och Savolaxgatan ligger i närheten.



I nuläget fungerar yrkeshögskolan Haaga Helia och Suomen Liikemiesten Kauppaopisto i byggnaden. De kommer att flytta till sina nya lokaler i Böle i tre faser, senast 31.6.2016.

Lokaler på 260 m² lägenhetsyta som blir lediga sommaren 2014 lämpar sig med små ändringar som permanenta lokaler för Stadin ammattiopistos gruppundervisning inom fotvårdarutbildningen för vuxna.

Sommaren 2015 blir lokaler på 5 509 m² lägenhetsyta lediga som efter små ändringar lämpar sig som tillfälliga lokaler för 750 studerande vid Stadin ammattiopistos verksamhetsställe vid Industrigatan 23 under två terminer åren 2015–2017.

Resten av lokalerna, 4 967 m² lägenhetsyta, blir lediga sommaren 2016. Då får utbildningsverket enligt avtalsförslaget tillgång till hela byggnaden på 10 736 m² lägenhetsyta.

Avsikten är att under två års tid 2016–2018 genomföra de största ändringarna i lokalerna för undervisning inom välbefinnandebanschen (skönhetsvård, hårvård, massage, fotvård och instrumentvård) för permanenta lokalbehov. Detta beaktas även i de ändringsarbeten som genomförs tidigare.

I skolbyggnaden finns plats för ca 680 studerande. Det finns inga färdiga planer på de nödvändiga ändringarna i byggnaden.

Hyresvärden är enligt sitt meddelande färdig att på sin egen bekostnad genomföra nödvändiga funktionella ändringsarbeten för hyresgästen till ett värde på sammanlagt 5 miljoner euro.

Kostnaderna för ändringarna bedöms dock uppgå till 5–10 miljoner euro exklusive mervärdesskatt, vilket i framtiden kan förutsätta satsningar av staden på renovering av lokalerna under den tredje renoveringsfasen. Hyresvärdens satsningar på 5 miljoner euro på ändringsarbetena innebär tilläggshyra på ca 4,50 euro/m² i månaden. Stadens egna ändringsarbeten på cirka 5 miljoner euro har en motsvarande höjande effekt på hyran. Ändringsarbetena i lokalerna ska uppfylla kraven för undervisningslokaler innan lokalerna tas i bruk.

Hyrestid, förlängningsoption och köpoption

Hyresavtalet träder enligt förslaget i kraft 1.1.2015 om inte avtalet redan tidigare kan godkännas i stadsfullmäktige. Avtalet gäller enligt förslaget på en bestämd tid till 31.7.2030.



Hyresgästen har möjligheten att förlänga hyresavtalet två gånger med fem år åt gången. Hyresgästen ska meddela om förlängningsoptionen utnyttjas senast 12 månader innan avtalet löper ut.

I hyresavtalet ingår dessutom möjlighet att köpa aktiestocken för husets ägare Kiinteistö Oy Mäkelän Koulu (nedan Bolaget) av Helsingin seudun kauppakamari till ett försäljningspris på 15 300 000 euro när hyresobjektet i sin helhet har överförts i hyresgästens bruk. Försäljningspriset baserar sig på Kiinteistötaito Peltola & Co Oy:s bedömning om fastighetens marknadsvärde.

Försäljningspriset omfattar arbetena på effektivisering och reparation av ventilationen som ska förverkligas åren 2014–2016 till ett värde på ca 2,5 miljoner euro.

Parterna kommer separat överens om ersättning av kostnaderna för de nödvändiga funktionella ändringsarbetena för Stadin ammattiopisto. Bolaget tar ett lån på 10 års amorteringstid för ändringsarbetena.

Fastighetsaffären genomförs i form av ett aktieköp vid vilket värdet på bolagets aktier bestäms på basis av fastighetens värde, 15 300 000 euro, justerat med indexet och med bolagets tillgångar/skulder i balansräkningen vid tidpunkten för affären, och utgående från att säljaren inte längre i denna fas tar ansvar för fastighetens skick eller övriga egenskaper.

Köparen ansvarar för överlåtelseskatten vid affären.

Hyresgrunder

Lokalerna som enligt förslaget ska förhyras omfattar sammanlagt 10 736 m² lägenhetsyta.

Den av lokalcentralen förhandlade kapitalhyran uppgår till 9,5 euro/m² i månaden exklusive mervärdesskatt. Kapitalhyran omfattar arbetena på effektivisering och reparation av ventilationen som fastighetsägaren låter göra åren 2014–2016 till ett värde på ca 2,5 miljoner euro.

Enligt hyresavtalet i förslaget tas underhållshyra ut på basis av de faktiska kostnaderna. Underhållshyran är exceptionellt hög, ca 8,68 euro/m² i månaden exklusive mervärdesskatt, under den tvåårsperiod då lokalerna är i sambruk, eftersom hyran omfattar även fastighetsförvaltning och förutom det normala underhållet också bl.a. städning, hygien, övervakning, skötsel av områdena utomhus, gas, el, vatten, sophantering, matsalsförvaltning och kundservice.

När byggnaden räknat från 1.7.2016 i sin helhet överförs till utbildningsverket avdras bitjänsternas andel från underhållshyran, och



då kalkyleras hyran uppgå till ca 4,7 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Utbildningsverket betalar då själv för bl.a. matsalsförvaltningen och vaktmästartjänsterna. Lokalcentralen och utbildningsverket ingår då ett särskilt avtal om underhållet och användarservicen.

Kostnaderna för de ändringsarbeten som genomförs under kalenderåret kapitaliseras genom en tilläggshyra på hyran räknat från ingången av därpåföljande kalenderår. Tilläggshyra tas ut i jämna belopp inklusive ränta och amorteringar under tio års tid för varje år för ändringsarbeten. En kalkylräntefot på 3 % om året tillämpas.

Hyreskalkyl

Hyrorna i hyresavtalet har kalkylerats exklusive mervärdesskatt.

Hyresavtalet träder i kraft 1.1.2015 och upphör 31.7.2030.

Enligt det som anges ovan bildas hyran för lokalerna, som ska förhyras i faser, enligt följande:

Räknat från 1.1.2015 lokaler på 260 m² lägenhetsyta, 18,18 euro/m² i månaden, och tilläggshyra för ändringsarbetena sommaren 2014.

Räknat från 1.7.2015 lokaler på 5 509 m² lägenhetsyta, dvs. sammanlagt 5 769 m² lägenhetsyta, 18,18 euro/m² i månaden, och tilläggshyra räknat från 1.1.2016 för ändringsarbetena år 2015.

Räknat från 1.7.2016 de resterande lokalerna på 4 967 m² lägenhetsyta, dvs. sammanlagt 10 736 m² lägenhetsyta, 14,20 euro/m² i månaden, och tilläggshyra för ändringsarbetena år 2016.

Tilläggshyran för ändringarna i undervisningslokalerna och de tillfälliga lokalerna uppgår till sammanlagt 4,50 euro/m² i månaden, dvs. 0,58 miljoner euro om året under en period på tio år. Tilläggshyra börjar betalas räknat från ingången av därpåföljande år efter att ändringsarbetena blivit färdiga enligt följande:

När hela skolbyggnaden på 10 736 m² lägenhetsyta år 2019 är i permanent bruk uppgår den kalkylerade hyran under en tioårsperiod som högst till sammanlagt 18,70 euro/m² i månaden, dvs. 2,41 miljoner euro om året. Efter tioårsperioden bedöms hyran uppgå till 14,20 euro/m² i månaden.

Utbildningsverket betalar lokalcentralen hyra både för lokalerna vid Hattulavägen 2 under hela hyrestiden och för användning av de tillfälliga lokalerna (5 509 m² lägenhetsyta) för verksamhetsstället vid Industrigatan 23 under 1.7.2015–31.7.2017. Ingen hyra tas ut för lokalerna vid Industrigatan 23 under ombyggnadstiden. Dessutom ingår



utbildningsverket ett underhållsavtal med lokalcentralen. Avtalets innehåll förhandlas fram senare.

Enligt principerna för intern förhyrning är lokalcentralens sakkunnigarvode i fråga om förhyrning av utomstående lokaler för stadens verksamhet 0,50 euro/m² i månaden.

Den sammanlagda hyran för de föreslagna undervisningslokalerna, kapitaliserad på en period på 16 år, uppgår till 18,92 miljoner euro om kostnaderna för ändringarna är 5 miljoner euro.

Om kostnaderna för ändringsarbetena dock som prognoserat och enligt utbildningsverkets faktiska behov stiger över 5 miljoner euro ska man i beredningen av budgeten för 2016–2018 förbereda sig på att stryka eller skjuta upp andra investeringsprojekt inom utbildningsväsendet. Ändringsarbetena medför en höjning av hyrorna ovan med högst 4,50 euro/m² i månaden.

Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden tillstyrker i sitt utlåtande förslaget om att staden hyr skolhuset och hyr ut det vidare till utbildningsverket för Stadin ammattiopistos behov av tilläggslokaler.

Utbildningsnämnden föreslår att lokalerna ska förhyras i tre faser utgående från att 260 m² lägenhetsyta förhyrs räknat från 1.8.2014 och därtill ca 5 510 m² lägenhetsyta räknat från 1.7.2015.

Nämnden föreslår att resten av byggnaden, 4 970 m² lägenhetsyta, ska förhyras villkorligt utgående från att hyresvärden utöver finansiering på 5 miljoner euro ger tilläggsfinansiering på 3–5 miljoner euro för åren 2016–2018 för att kunna reparera lokalerna för yrkesutbildningens behov.

Till slut

Det föreslagna projektet ska anses som mycket nödvändigt för att kunna lösa Stadin ammattiopistos behov av tilläggslokaler och därigenom kunna verkställa utbildningsgarantin och införa nya studerandeplatser. Hyresobjektet tjänar dessutom som tillfälliga lokaler under ombyggnaden av lokalerna vid Industrigatan 23.

Skolhuset är i bra skick och lämpar sig efter ändringsarbeten till rimliga kostnader och till sina dimensioner bra för Stadin ammattiopistos lokalbehov. Byggnaden har ett auditorium, en matsal, lokaler för elevvård, en gymnastiksal och ett bibliotek. Huset är tillgängligt och har en tillgänglig miljö. Huset ligger vid goda kollektivtrafikförbindelser. Stadin ammattiopistos verksamhetsställen vid Sturegatan,



05.11.2014

Kaj/4

Industrigatan, Elimäгатan och Savolaxgatan ligger i närheten. Därigenom stöder hyresobjektet även utvecklingen av ett funktionellt yrkesinstitutscampus.

Beslutsförslaget avviker från fastighetsnämndens framställning eftersom fastighetskontoret senare har fört fortsatta underhandlingar om hyresavtalet för objektet. Det aktuella förslaget motsvarar resultatet av dessa underhandlingar.

Man ska förbereda sig på att i budgeten för utbildningsväsendet för åren 2016–2018 anvisa den eventuella resterande delen av finansieringen för projektet genom att stryka eller skjuta upp andra investeringsprojekt inom utbildningsväsendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1. Mäkelän koulun vuokrasopimus
- 2 Liite 2, Opetuslautakunnan lausunto

Utdrag

Utdrag

Helsingin seudun kauppakamari

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.10.2014 § 1080

HEL 2014-006571 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



05.11.2014

Kaj/4

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen osto-optioineen, ja näin oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Mäkelän Koulun omistaman, osoitteessa Hattulantie 2 sijaitsevan 10 736 htm²:n suuruisen koulurakennuksen opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön 1.1.2015–31.7.2030 väliseksi ajaksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Vielä kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan näin vuokratut tilat opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisätynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk.

Käsittely

27.10.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.05.2014 § 302

HEL 2014-006571 T 10 01 04

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallituksen, että kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan vuokraamaan Helsingin seudun kauppakamarin omistaman, osoitteessa Hattulantie 2 sijaitsevan 10 736 htm²:n suuruisen koulurakennuksen opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön portaittain kolmena osana siten, että 1.8.2014 alkaen vuokrataan 260 htm², 1.7.2015 alkaen vuokrataan yhteensä 5 509 htm² ja 1.7.2016 alkaen vuokrataan loppuosa rakennuksesta 4 967 htm², ehdolla, että opetuslautakunta omalta osaltaan hyväksyy vuokrauksen.

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 9,5 euroa/m²/kk.

Ylläpitovuokra-arvio on kaksi ensimmäistä vuotta arvonlisäverottomana



noin 8,68 euroa/m²/kk sisältäen mm. ruokala- ja vahtimestaripalvelut ja tämän jälkeen noin 4,7 euroa/m²/kk. Ylläpituvuokra peritään todellisten kustannusten mukaan. Hankkeesta ei ole vielä suunnitelmia. Muutuskustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 5 - 10 milj. euroa ja kustannuksista aiheutuvan lisävuokran noin 5 - 10 euroa/m²/kk seuraavan 10 vuoden ajan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Määräaikainen, 16 vuoden, vuokrasopimus alkaa 1.8.2014 ja päättyy 31.7.2030. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan Helsingin seudun kauppakamarin 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 lisättyä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk.

Käsittely

27.05.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Pia Pakarinen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi