



05.11.2014

Kaj/4

§ 342

Koulurakennuksen vuokraaminen Kiinteistö Oy Mäkelän Koululta Stadin ammattiopiston käyttöön (Vallila, Hattulantie 2)

HEL 2014-006571 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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 päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

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

Käsittely

Kaupunginvaltuusto päätti todeta, ettei valtuutettu Pia Pakarinen esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote

Helsingin seudun kauppakamari

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Päätösehdotus

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



05.11.2014

Kaj/4

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Stadin ammattiopisto tarvitsee lisätiloja koulutustakuun toteuttamiseksi ja uusien opiskelijapaikkojen käyttöönottamiseksi sekä Teollisuuskatu 23:n peruskorjauksen aikaiseksi väistötilaksi. Esitettävä koulukiinteistö osoitteessa Hattulantie 2 soveltuu sijainniltaan hyvin Stadin ammattiopiston kampusrakenteeseen sekä tilarakenteeltaan kohtuullisin muutostöin hyvinvointialojen koulutukseen. Esitettävä vuokrasopimus on 16 vuoden määräaikainen sopimus ja se sisältää vuokra- ja osto-option.

Hattulantie 2:ssa sijaitsevien opetustilojen (10 736 htm²) yhteenlaskettu, 16 vuodelle pääomitettu vuokra on 18,92 miljoonaa euroa edellyttäen, että muutostyön kustannukset ovat 5 miljoonaa euroa.

Mahdollisesti korkeammiksi nouseviin muutostyökustannuksiin tulee varautua vuosien 2016-2018 talousarvioissa muita opetustoimen investointihankkeita tarvittaessa karsimalla tai lykkäämällä.

Määräaikainen 16 vuoden vuokrasopimus alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.7.2030. Vuokrasopimukseen sisältyy vuokralaisen oikeus pidentää vuokrasopimusta kaksi kertaa viidellä vuodella, samoin oikeus ostaa kohde siitä laaditun arviokirjan mukaisella 15 300 000 euron kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Tilojen tarve

Opetuslautakunta on 16.4.2013 hyväksynyt tarveselvityksen hyvinvointialojen lisätiloista 600 opiskelijalle Jätkäsaaren Bunkkeriin. Tilakeskuksen kanssa yhteistyössä selvitettiin syksyllä 2013 vaihtoehtoisia tiloja tähän ammatilliseen opetukseen, mikäli Bunkkerin hanke ei toteutuisi. Sittemmin on päädytty Bunkkerin osalta toisiin suunnitelmiin.

Hattulantie 2:n kiinteistö todettiin tietyin muutoksin tilarakenteeltaan ja sijainniltaan sopivaksi. Bunkkeriin suunniteltu huoneistoala oli 10 226 htm² + yhteistiloja 24,8 % eli yhteensä 12 261 htm². Alustava arvio rakentamiskustannuksista oli noin 30,2 milj. euroa. Vuoden 2014 talousarvion liitteessä (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2014 - 2016) hanke on merkitty toteutettavaksi vuokrahankkeena.



Hyvinvointialojen pysyvät opetustilat tarvitaan käyttöön vuonna 2018. Perustutkinto-opiskelijoita voidaan sijoittaa Hattulantielle vähintään 680. Suunnitelmassa on kuitenkin sijoittaa tiloihin myös aikuisopiston tiloja, jolloin tilantarve/opiskelija on huomattavasti pienempi ja opiskelijoita mahtuu enemmän. Lisäksi kasvattamalla opetuksen aikaa vuorokaudessa saadaan tilat vielä tehokkaampaan käyttöön.

Stadin ammattiopiston aikuisopiston Teollisuuskadun toimipaikassa tehdään peruskorjaus 1.7.2015 - 1.6.2017. Kohteen kasvavalle opiskelijamäärälle tarvitaan 5 780 htm²:n suuruiset väistötilat. Nykyinen opiskelijamäärä on 750. Hattulantien kiinteistöstä vapautuu tähän opetukseen sopivat tilat.

Lisäksi tänä syksynä 2014 tarvitaan noin 250 htm²:n suuruiset opetustilat Stadin ammattiopiston aikuisopiston jalkoehoitajakoulutukselle. Koulutus on jo alkanut ilman tiloja siten, että opetus tapahtuu eri yrityksissä. Viimeistään syksyllä tarvitaan tilat, jotta koulutuksen näyttötutkinnot voidaan suorittaa. Tilat on mahdollista korjata Hattulantien kiinteistön pohjakerroksen luoteissiipeen pysyvään käyttöön.

Tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa etsinyt Stadin ammattiopiston opetuskäyttöön sopivia tiloja. Kaupungin omasta tyhjistä tilakannasta ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat toiminnallisesti tai aikataulullisesti yllä olevia tilantarpeita.

Esitettävä tila ja sen vaiheittainen vapautuminen

Vuokrattavaksi esitettävä 10 736 htm²:n suuruinen Kiinteistö Oy Mäkelän Koulun omistama koulurakennus sijaitsee Helsingin Vallilassa tontilla 22559/2. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Mäkelän Koulu, joka on kokonaan Helsingin seudun kauppakamarin omistuksessa. Rakennus on kaupungin vuokratontilla.

Koulurakennus on hyväkuntoinen ja soveltuu kohtuullisiin muutostyökustannuksin mitoitukseltaan hyvin Stadin ammattiopiston tilatarpeeseen. Rakennuksessa on auditorio, ruokala, oppilashuoltotilat, liikuntasali ja kirjasto. Rakennus ja sen ympäristö on esteetön. Rakennus on hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Stadin ammattiopiston Sturenkadun, Teollisuuskadun, Elimäenkadun ja Savonkadun toimipisteet sijaitsevat lähietäisyydellä.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Haaga Helia AMK ja Suomen Liikemiesten Kauppaopisto, jotka muuttavat portaittain kolmessa osassa viimeistään 31.6.2016 uusiin tiloihinsa Pasilaan.



Kesällä 2014 vapautuva tila 260 htm² soveltuu vähäisin muutoksin Stadin ammattiopiston jalkojenhoidon aikuiskoulutusryhmien pysyvää tarvetta varten.

Kesällä 2015 vapautuva osa, 5 509 htm², soveltuu vähäisin muutoksin Stadin ammattiopiston 750 oppilaan Teollisuuskatu 23:n väistötilakäyttöön kahdeksi lukukaudeksi, 2015-2017.

Kesällä 2016 vapautuu loppuosa 4 967 htm². Silloin koko 10 736 htm²:n suuruinen rakennus olisi sopimusehdotuksen mukaan opetusviraston käytettävissä.

Suuremmat muutokset rakennuksen tiloihin on tarkoitus teettää kahden vuoden aikana 2016 - 2018 hyvinvointiopetuksen (kauneudenhoito, hiustenhoito, hieronta, jalkojenhoito ja välinehoitajat) pysyvää tarvetta varten. Aikaisemmin tehtävissä muutostöissä huomioidaan myös tämä tarve.

Koulurakennuksessa on tilaa noin 680 opiskelijalle. Rakennukseen tarvittavista muutoksista ei ole valmiita suunnitelmia.

Vuokranantaja on ilmoituksensa mukaan valmis tekemään kustannuksellaan vuokralaisen tarvitsemia toiminnallisia muutostöitä yhteensä 5 miljoonalla eurolla.

Muutostöiden kustannusten arvioidaan kuitenkin olevan arvonlisäverottomina 5 - 10 miljoonaa euroa, mikä saattaa tulevaisuudessa kolmannen vaiheen tilojen kunnostamisen yhteydessä edellyttää kaupungilta omaa panostusta tilojen kunnostamiseen. Vuokranantajan 5 miljoonan euron panostus muutostöihin merkitsisi noin 4,50 euroa/m²/kk lisävuokraa. Kaupungin omat muutostyöt, noin 5 miljoonaa euroa, vaikuttaisivat vastaavasti vuokraan nostavasti. Tilojen muutostyön tulee täyttää opetustiloille asetetut vaatimukset ennen tilojen käyttöönottoa.

Vuokra-aika, jatko-optio ja osto-optio

Vuokrasopimus tulee ehdotuksen mukaan voimaan 1.1.2015, ellei sopimusta voida jo aiemmin hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Sopimus on ehdotuksen mukaisena voimassa määräaikaisena 31.7.2030 saakka.

Vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa vuokrasopimusta kahdella viiden vuoden pituisella jatkoajalla. vuokralaisen tulee ilmoittaa jatkokausion option käytöstä vähintään 12 kk ennen sopimuksen päättymistä.



Vuokrasopimus sisältää myös mahdollisuuden ostaa rakennuksen omistava Kiinteistö Oy Mäkelän Koulun ("Yhtiö") osakekanta Helsingin seudun kauppakamarilta kauppahintaan 15 300 000 euroa, kun vuokratilanne on kokonaan siirtynyt vuokralaisen käyttöön. Kauppahinta perustuu Kiinteistötaito Peltola & Co:n laatimaan kiinteistön markkina-arvoon.

Kauppahinta sisältää rakennuksessa vuosina 2014 - 2016 tehtävät ilmastoinnin tehostus- ja korjaustyöt, joiden arvo on noin 2,5 milj. euroa.

Stadin ammattiopistoa varten tarvittavien toiminnallisten muutostöiden rakennuskustannusten korvaamisesta sovitaan erikseen. Yhtiö ottaa näitä muutostöitä varten 10 vuoden lainan.

Kauppa toteutettaisiin osakekauppana, jolloin yhtiön osakkeiden arvo määritellään perustuen kiinteistön arvoon 15 300 000 euroa korjattuna indeksillä ja yhtiön kaupantekohetken taseen mukaisilla varoilla/veloilla ja niin, ettei myyjä siinä vaiheessa enää ottaisi vastuuta kiinteistön kunnosta tai muista ominaisuuksista.

Ostaja vastaisi kaupan liittyvästä varainsiirtoverosta.

Vuokran perusteet

Vuokrattavaksi esitettyjen tilojen huoneistoala on yhteensä 10 736 htm².

Tilakeskuksen neuvottelema pääomavuokra on arvonlisäverottomana 9,5 euroa/m²/kk. Pääomavuokra sisältää 2014 - 2016 kiinteistön omistajan teettämät ilmastoinnin tehostus- ja korjaustyöt kustannuksiltaan noin 2,5 milj. euroa.

Hoitovuokra peritään ehdotuksen mukaisen vuokrasopimuksen mukaan todellisten kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra on kahden yhteiskäyttövuoden ajan poikkeuksellisen korkea, arvonlisäverottomana noin 8,68 euroa/m²/kk, sillä vuokraan kuuluu myös kiinteistöhallinto ja normaalin ylläpidon lisäksi myös mm. siivous, saniteetti, vartiointi, ulkoalueiden hoito, kaasun, sähkö, vesi, jätehuolto, ruokalan hallinto ja asiakaspalvelu.

Kun rakennus tulee 1.7.2016 alkaen kokonaan opetusviraston käyttöön, hoitovuokrasta irrotetaan oheispalvelut, jolloin vuokra-arvio on noin 4,7 euroa/htm²/kk. Tällöin opetusvirasto itse maksaa mm. ruokalan hallinnon ja vahtimestaripalvelut. Tällöin tilakeskus ja opetusvirasto tekevät erillisen ylläpito- ja käyttäjäpalvelusopimuksen.



Kalenterivuoden aikana toteutetut muutostyökulut päämitetaan vuokran päälle lisävuokraksi seuraavan kalenterivuoden alusta lukien, ja lisävuokra peritään tasaeräisenä sisältäen koron ja lyhennyksen kymmenen vuoden aikana kunkin muutostyövuoden osalta. Laskentakorkokantana käytetään 3 % vuodessa.

Vuokra-arvio

Vuokrasopimuksen vuokra-arviot ovat arvonlisäverottomia.

Vuokrasopimus alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.7.2030.

Yllä olevan mukaisesti portaittain vuokrattavista tiloista ulosmaksettavaksi vuokraksi muodostuu:

1.1.2015 alkaen 260 htm², 18,18 euroa/m²/kk, sekä lisäksi lisävuokra kesällä 2014 tehdyistä muutostöistä.

1.7.2015 alkaen lisää 5 509 htm² eli yhteensä 5 769 htm², 18,18 euroa/m²/kk, sekä 1.1.2016 alkaen lisävuokra vuonna 2015 tehtävistä muutostöistä.

1.7.2016 alkaen rakennuksen loppuosa 4 967 htm², nyt yhteensä 10 736 htm², 14,20 euroa/m²/kk, sekä lisävuokra vuonna 2016 tehtävistä muutostöistä.

Vuosina 2014 - 2018 tehtävien opetustilojen ja väistötilojen muutostöiden lisävuokra on yhteensä 4,50 euroa/m²/kk eli 0.58 miljoonaa euroa vuodessa 10 vuoden ajan. Lisävuokran maksu alkaa muutostyön valmistumisesta seuraavan vuoden alusta lukien seuraavasti:

Kun koko koulurakennus 10 736 htm² on 2019 pysyvässä käytössä, on kokonaisvuokra-arvio 10 vuoden ajan yhteensä enimmillään 18,70 euroa/m²/kk eli 2,41 miljoonaa euroa vuodessa. Kymmenen vuoden jälkeen vuokra-arvio on 14,20 euroa/m²/kk.

Opetusvirasto maksaa tilakeskukselle Hattulantie 2:sta vuokraa koko vuokrauksen ajan sekä myös Teollisuuskatu 23:n väistötilojen (5 509 htm²) käytöstä 1.7.2015 - 31.7.2017. Teollisuuskatu 23:sta ei peritä vuokraa peruskorjauksen aikana. Tämän lisäksi opetusvirasto tekee tilakeskuksen kanssa ylläpitösopimuksen. Sopimuksen sisältö neuvotellaan myöhemmin.

Sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti kaupungin käyttöön ulkoa vuokrattavia tiloja koskeva tilakeskuksen asiantuntijapalkkio on 0,50 euroa/m²/kk.



Esitettävien opetustilojen yhteenlaskettu yhteensä 16 vuoden pääomitetty vuokra on 18,92 miljoonaa euroa, kun muutostyön kustannukset ovat 5 miljoonaa euroa.

Jos muutostöiden kustannukset kuitenkin ennakoitusti ja opetusviraston todellisten tarpeiden mukaan kasvavat yli 5 miljoonan euron, talousarvion laadinnassa vuosille 2016-2018 tulee varautua muita opetustoimen investointihankkeita vastaavasti karsimalla tai siirtämällä. Nämä muutostyöt nostaisivat em. vuokria enimmillään 4,5 e/m²/kk.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta tukee lausunnossaan ehdotuksen mukaisen koulurakennuksen vuokraamista kaupungille ja edelleen opetusvirastolle Stadin ammattiopiston lisätilatärpeisiin.

Lautakunta esittää tilojen vuokrausta portaittain kolmena osana siten, että 1.8.2014 alkaen vuokrataan 260 htm² ja 1.7.2015 alkaen vuokrataan lisää noin 5 510 htm².

Rakennuksen loppuosan 4 970 htm² vuokrausta 1.7.2016 alkaen opetuslautakunta esittää ehdollisena siten, että vuokranantajan 5 miljoonan euron rahoituksen lisäksi saadaan 3-5 miljoonaa euroa lisärahoitusta vuosille 2016–2018, jotta tilat voidaan korjata ammatillisen opetuksen tarpeisiin.

Lopuksi

Ehdotuksen mukaista hanketta on pidettävä erittäin tarpeellisena Stadin ammattiopiston lisätilojen tarpeen ratkaisemiseksi, jotta koulutustakuu kyetään toteuttamaan ja uudet opiskelijapaikat ottamaan käyttöön. Lisäksi vuokrattavaksi ehdotettava kohde palvelee Teollisuuskatu 23:n peruskorjauksen aikaisena väistötilana.

Koulurakennus on hyväkuntoinen ja soveltuu kohtuullisiin muutostyökustannuksin mitoitukseltaan hyvin Stadin ammattiopiston tilatarpeeseen. Rakennuksessa on auditorio, ruokala, oppilashuoltotilat, liikuntasali ja kirjasto. Rakennus ja sen ympäristö on esteetön. Rakennus on hyvien julkisten liikenneyhteyksin varrella. Stadin ammattiopiston Sturenkadun, Teollisuuskadun, Elimäenkadun ja Savonkadun toimipisteet sijaitsevat lähietäisyydellä, joten vuokrakohde myös tukee toimivan ammattiopistokampuksen kehittämistä.

Päätösehdotus poikkeaa kiinteistölautakunnan esityksestä, koska kiinteistövirasto on sittemmin käynyt kohteen vuokrasopimuksesta jatkoneuvotteluja, joiden tulos nyt tehty ehdotus on.



05.11.2014

Kaj/4

Opetustoimen talousarvion laadinnassa vuosille 2016-2018 tulee varautua osoittamaan mahdollisesti puuttuva osa hankkeen rahoituksesta muita opetustoimen investointihankkeita siirtämällä tai karsimalla.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote

Helsingin seudun kauppakamari

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.10.2014 § 1080

HEL 2014-006571 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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 lisättyä 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. Ylläpitovuokra 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 lisättynä 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