



07.06.2021

Asia/22

§ 443

Tilaelementeistä koostuvien paviljonkirakennusten vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö- ja väliaikaistiloiksi

HEL 2021-005738 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti vuokrata Parmaco Oy:n omistat, osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevat, yhteensä 4 701 htm² laajuiset tilaelementeistä koostuvat paviljonkirakennukset liitteenä olevan 29.4.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että kuuden vuoden vuokraajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannuksen kokonaissumma on yhteensä enintään 7 610 000 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset Parmaco Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Parmaco Oy

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Esitusteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Esitusteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö- ja väliaikaisille tilaratkaisuille on Kannelmäen alueella jatkuva tarve elokuusta 2021 kesäkuulle 2026. Tarve jakautuu seuraavasti:

Päiväkoti Kannelmäen peruskorjaus on ajoitettu ajalle 8/21–3/23, jolloin se tarvitsee väistötilan kyseiselle ajalle.

Päiväkoti Vanhaisen purkuhanke on ajoitettu ajalle 11/21–4/22. Korvaavan uudisrakennushankkeen (Soittajantie 10) aikataulu on 4/22–6/23. Päiväkoti Vanhainen tarvitsee ajalle 11/21–6/23 väliaikaisen tilaratkaisun.

Kannelmäen peruskoulun Kanneltie 1 toimipisteen peruskorjaus on ajoitettu ajalle 6/22–12/23. Kannelmäen peruskoulu tarvitsee väistötilan kyseiselle ajalle.

Kannelmäen peruskoulun Runonlaulajantie 40 toimipisteen purkuhanke on ajoitettu ajalle 1/24–6/24. Korvaavan uudisrakennushankkeen aikataulu on 6/24–6/26. Kannelmäen peruskoulu tarvitsee ajalle 1/24–6/26 väliaikaisen tilaratkaisun.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat on tarkoitus järjestää vuokraamalla osoitteessa Peli-mannintie 16 sijaitsevat, siirrettävistä tilaelementeistä koostuvat kuusi paviljonkirakennusta (yhteensä 4 701 htm²).

Senaatti-kiinteistöt on hankkinut tilat vuonna 2017 Suomalais-venäläisen koulun käyttöön. Paviljongit omistaa Parmaco Oy, jolta Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut ne määräaikaisesti 31.7.2022 asti. Senaatti-kiinteistöillä ei ole tarvetta tiloille Suomalais-Venäläisen koulun uudisrakennuksen valmistumisen myötä elokuussa 2021.

Paviljongit sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla. Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet paviljonkien sijoittamisesta kaupungin maalle ehdolla, että paviljonkien vapauduttua kaupungilla on ensisijaisesti mahdollisuus vuokrata ne käyttöönsä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta



Tarkoituksena on tehdä paviljongeista Senaatti-kiinteistöjen, Parmaco Oy:n ja Helsingin kaupungin välille ajalle 16.7.2021 –15.7.2022 sopimus, jolla Senaatti-kiinteistöjen jäljellä oleva vuokra-aika siirtyy Helsingin kaupungille ja Senaatti-kiinteistöjen sopimuskausi päätetään ennakollisesti 15.7.2022. Ajalta 16.7.2021 –15.7.2022 kaupunki maksaa Senaatti-kiinteistölle vuokraa yhteensä noin 850 000 euroa. Vuokrakustannus jaetaan suurin piirtein puoliksi Senaatti-kiinteistöjen kanssa, koska kaupungilla ei ole ajalla 16.7.2021–15.7.2022 tarvetta kaikkien tilojen käyttöön.

Kaupunki vuokraa tilat Parmaco Oy:ltä ajalle 16.7.2022 –30.6.2026, eli 47,5 kuukaudeksi. Tältä ajalta Parmaco Oy:lle maksettava vuokra on yhteensä 5 297 193 euroa.

Ulosmaksettava kokonaisvuokra ajalta 16.7.2021–30.6.2026 on 6 147 193 euroa. Kuukausivuokra on noin 103 328 euroa (21,98 euroa/htm²/kk).

Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa 30.6.2026 jälkeen, jolloin vuokran määrä on noin 93 830 euroa kuukaudessa (19,96 euroa/htm²/kk), eli noin 1 125 900 euroa vuodessa. Päätettävässä enimmäishinnassa on varauduttu 12 kk option.

Noin kuuden vuoden vuokra-ajalta, sisältäen 12 kk option, arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton kokonaisvuokra on yhteensä 7 273 093 euroa ja investointikustannus on 336 000 euroa eli yhteensä noin 7 610 000 euroa.

Kokonaisvuokra sisältää paviljonkien ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti, toiminnan kannalta välttämättömät muutostyöt, mitkä aiheutuvat koulutilojen muuttamisesta päiväkotitiloiksi (1,79 euroa/m²) sekä mahdollisen varauksen vuodelle 2024, jolloin tilat muutetaan yläkouluksi (0,85 euroa/m²). Vuokra-aika on vähintään 4 vuotta, 11 kuukautta ja 15 päivää (59,5 kuukautta). Vuokrakauden aikana vuokraa ei tarkisteta indeksillä.

Omistaja teettää tilojen kunnosta arviointiselvityksen ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Muut kustannukset

Päätöksen mukainen enimmäishinta 7 610 000 sisältää investointikustannuksia yhteensä 336 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät Suomalais-venäläisen koulun käytössä olleet, ostettavat turva- ja kuu-lutusjärjestelmä 15 000 euroa ja pihan leikkivälineet 8 000 euroa, luki-tusjärjestelmän muuttaminen 50 000 euroa, pihamuutoksia (päiväkodin



leikkiäpiha) 115 000 euroa, rakennuspaikan ennallistaminen tarvittavin osin 100 000 euroa sekä tarvittavat varaukset.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Päiväkoti Kannelmäen (18 kuukautta) ja Kannelmäen peruskoulun Kanneltie 1 toimipisteen (17 kuukautta) väistötilakäytön tilakustannus käyttäjälle tullaan sisällyttämään kyseisten hankkeiden hankesuunnitelmiin ja niistä päätetään hankkeiden hankesuunnitelmien yhteydessä.

Väliaikaisen tilakäytön, eli päiväkoti Vanhainen (21 kuukautta) ja Kannelmäen peruskoulun Runonlaulajantie 40 toimipisteen (30 kuukautta) tilakustannus käyttäjälle tullaan samoin sisällyttämään kyseisten hankkeiden hankesuunnitelmiin ja niistä päätetään hankkeiden hankesuunnitelmien yhteydessä.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön syksyllä 2021, viimeistään lokakuussa.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Parmaco Oy toteuttaa tarvittavat tilamuutostyöt. Pihamuutostöiden toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu tulee hakemaan tilapäisten rakennusten määräaikaiselle rakennusluvalla jatkolupaa yhteistyössä Parmaco Oy:n kanssa. Luvan saamisen edellytykset on etukäteen varmistettu rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Parmaco Oy. Piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



07.06.2021

Asia/22

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Parmaco Oy

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.05.2021
§ 51

HEL 2021-005738 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
esitti kaupunginhallitukselle

Parmaco Oy:n omistamien, osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevien, yhteensä 4 701 htm² laajuisten tilaelementeistä koostuvien paviljonkirakennusten vuokraamista väistö- ja väliaikaisiksi tiloiksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön liitteenä olevan 29.4.2021 päivätyn



hankesuunnitelman mukaisesti siten, että määräaikaiselta kuuden vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvän investointikustannuksen kokonaissumma on yhteensä enintään 7 610 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan osapuolten (Parmaco Oy ja Senaatti-kiinteistöt) kanssa vuokrasopimukset.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi