



## 5 Koulutilojen vuokraaminen Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle

HEL 2015-002102 T 10 01 03

Kiinteistökartta 115/681 499, Pieksupolku 5

### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle osoitteessa Pieksupolku 5 sijaitsevista rakennuksista yhteensä noin 3 286 m<sup>2</sup>:n suuriset koulutilat 46 813 euroa/kk suurisesta vuokrasta 1.1.2015 lukien sekä muuten liitteenä olevien vuokrasopimusten ja vastuunjakotaulukon mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myöntämään Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle yhteensä 224 280 euron suuruisen vuokrahyvityksen koulurakennuksen peruskorjauksen viivästymisen, sisäilmaongelmien, sähkölaskutuksen ja vuokra-alan muutoksen osalta sekä tekemään hyvityksen erikseen sopimallaan tavalla.

### Esittelijän perustelut

Neuvottelut Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:n kanssa

Tilakeskus ja Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry ovat vuodesta 2012 lukien käyneet kauppaneuvotteluja kaupungin omistaman, osoitteessa Pieksupolku 5 sijaitsevan koulurakennuksen myymisestä Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle. Neuvotteluissa sovittiin, että yhdistys on vuokralla yhteensä noin 3 737 m<sup>2</sup>:n suuruisissa tiloissa, jotka käsittävät B-rakennuksen noin 3 222 m<sup>2</sup>:n suuriset tilat kokonaisuudessaan ja A-rakennuksesta 515 m<sup>2</sup>:n suuriset tilat. Vuokraksi sovittiin 53 000 euroa/kk. Vuokra muodostui 42 000 euroa/kk suurisesta perusvuokrasta ja rakennuksen peruskorjauksesta aiheutuvasta 11 300 euroa/kk suurisesta lisävuokrasta. Vuokra-aika sovittiin alkavaksi syyskuun 2012 alusta lukien ja jatkuvan tulevaan kaupantekohetkeen saakka. Tammikuussa 2015 neuvotteluissa jouduttiin kuitenkin toteamaan, että kauppaneuvottelut päättyvät osapuolten väliseen näkemyseroon kauppahinnasta ja koulurakennuksen kunnosta.

Hyvitys peruskorjauksen viivästymisestä



Neuvotteluissa sovittiin, että tilakeskus vuokraa koulun tilat peruskorjattuina yhdistykselle koulukäyttöön syyskuun 2012 alusta lukien. Rakennustöiden valmistuminen viivästyi kuitenkin runsaalla kuukaudella, ja lisäksi korjaustyöt jatkuivat tämän jälkeen vielä useamman kuukauden ajan haitaten koulukäyttöä. Tämän johdosta yhdistys on pyytänyt kahden kuukauden vuokraa vastaavan vuokrahyvityksen 106 600 euroa ja hyvityksenä puolet kolmannen kuukauden perusvuokrasta eli 21 000 euroa.

#### Hyvitys sisäilmaongelmasta

Lukuvuoden 2013 - 2014 aikana kolme luokkahuonetta yhteensä 150 m<sup>2</sup> oli poissa käytöstä sisäilmaongelmien takia 10 kuukautta. Näiden osalta on sovittu hyvitetäväksi 21 000 euroa, joka vastaa näiden tilojen osuutta vuokrasta ko. ajalta.

#### Hyvitys sähkölaskusta

Yhdistys on maksanut A-rakennuksessa toimivan varhaiskasvatusviraston käytössä olevan päiväkodin sähkön ajalta 1.8.2012 - 31.12.2014. Sähkölaskusta hyvitetään 15 000 euroa. Lisäksi sähkön osalta on sovittu, että tilakeskus asentaa päiväkotitilaan sähkömittarin ja asennuksen jälkeen seurataan kulutusta noin yksi vuosi ja lopullinen sähkölaskutuksen hyvitys/palautus täsmätään, kun tiedetään päiväkodin sähkön kulutuksen todellinen taso.

#### Hyvitys vuokra-alan muutoksesta

Yhdistys luopui A-rakennuksen 515 m<sup>2</sup>:n suuruisista koulutiloista 1.11.2014 lukien ja tämän osalta on sovittu, että ko. tilojen vuokra ajalta 1.11.2014 - 31.12.2014 yhteensä 14 680 euroa hyvitetään.

#### Hyvitys yhdistyksen tekemästä korjaustyöstä

Yhdistys on muuttanut kustannuksellaan A-rakennuksen talonmiehen noin 64 m<sup>2</sup>:n suuruisen asunnon luokkatiloiksi ja tämän osalta on sovittu, että tilakeskus hyvittää muutostyökustannuksista 46 000 euroa. Luokkatilaksi muutetun asunnon pinta-ala lisätään vuokrasopimukseen 1.1.2015 lukien.

Edellä mainitut vuokra- ja muut vastaavat hyvitykset ovat yhteensä 224 280 euroa. Tilakeskus pitää kaikkia vuokra- ja muita hyvityksiä perusteltuina ja hyväksyttävänä. Tilakeskus ja yhdistys ovat yhdessä käyneet läpi ja sopineet edellä mainitut järjestelyt.

#### Uusi vuokrasopimus



Koska vuokrasopimuksessa on paljon vuokrahyvityksiä ja vuokra-alan muutoksia, on perusteltua, että jatkosta tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus.

Uusi vuokrasopimus on tarkoitus tehdä 1.1.2015 lukien siten, että yhdistyksen käyttöön tulee B-talo kokonaisuudessaan pinta-alaltaan noin 3 222 m<sup>2</sup> ja A-talosta 64 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila eli yhteensä noin 3 286 m<sup>2</sup>.

Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen A-talon 64 m<sup>2</sup>:n suuruista luokkatilaa koskevalta osalta (entisen talonmiehen asunto) päättyväksi aikaisintaan 31.12.2020.

Vuokra on yhteensä 46 813 euroa/kk (noin 14,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Koulurakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, ja vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos 1
- 2 Vuokrasopimusluonnos 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

Tilakeskus