



Kielotie 15 päiväkodin vuokraaminen

VD/8618/10.03.02.06/2018

PW/PS/PS

Tekninen lautakunta on 6.11.2018 § 14 päätöksellään hyväksynyt Kielotie 15:een rakennettavan päiväkodin vuokraamisen, tarkemmin alla kuvatulla tavalla, siten että vuokrauksen esisopimus solmitaan 2019 ja varsinainen vuokrasopimus rakennusluvan saamisen jälkeen, ja ennusteen kohteen valmistumisesta palveluverkon käyttöön oltua vuodelle 2021.

Päiväkodin valmistuminen lähes ensimmäisenä keskelle keskeneräiseksi jäävää korttelia olisi johtanut epätarkoituksenmukaisiin ja kohtuuttomiin ratkaisuihin huolto-, ja saattoliikenteen, leikkipihojen, pysäköintijärjestelyjen, jätehuollon sekä ympärille rakennettavien asuinkerrostalojen ja paikoitushallin suhteen. Jotta päiväkodilla olisi valmistuessaan täysipainoiset toimintaedellytykset, on tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa päiväkodin rakentaminen korttelin rakentamisen vaiheistuksessa samaan aikatauluun ympäröivien rakenteiden kanssa. Tällöin päiväkodin ennustetaan valmistuvan elokuussa 2025.

Korttelin kiinteistökauppaan ja rakentamiseen liittyvää taustaa:

Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 15 sijaitseva kiinteistö on ollut asemakaavakehityksen kohteena. Tontilla sijaitsee mm. valtion virastotalona toiminut rakennus. Vantaan kaupunginhallitus on 27.8.2018 § 10 päättänyt valtion kiinteistöomaisuutta hallinnoivan Senaatti kiinteistöjen järjestämään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun liittyen tehdä Peab Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen yhtenä kaupan tekemisen ehtona on esisopimuksen tekeminen ns. Kielotien päiväkodin rakentamisesta ja tilojen vuokraamisesta Vantaan kaupungin ja a) Peab Oy:n tai b) Peab Oy:n perustaman yhtiön tai c) Peab Oy:n yhteistyökumppanin tai d) Peab Oy:n yhteistyökumppanin perustaman yhtiön välillä.

Osoitteeseen Kielotie 15 päiväkotia varten osoitetulle tontille tulisi rakentaa kaksikerroksinen päiväkotitila. Päiväkodista on laadittu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuvaiheessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tilojen bruttoala-arvio on 1412 brm² ja huoneistoala-arvio noin 1100 htm².

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamisesta koskevalla esisopimuksella kaupunki sitoutuisi ennen hankkeen käynnistämistä vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset päiväkotitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Peab:ilta tai sen sijaan tulevalta taholta. Vuokrasopimus olisi pituudeltaan vähintään 15 vuotta siitä, kun päiväkotitila on luovutettu kaupungin käyttöön.

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen ehtojen toteuduttua tehdään lopullinen vuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat. Vuokrasopimukseen voi olla mahdollista sisällyttää myös kohteen ostamiseen oikeuttava optio. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan Peab suunnitteluttaisi ja rakennuttaisi vuokrakohteen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi päiväkotitiloiksi. Yhtiö vastaisi rakennuttajana siitä, ja että vuokrakohte kokonaisuudessaan täyttäisi esisopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset siltä osin kuin muuta ei ole sovittu.

Kaupungin käyttöön rakennettavat päiväkotitilat mitoitettaisiin tarveselvityksen 23.3.2017 mukaisesti 128 lapsipaikalle, mikä vastaa kaupungin laatiman hankesuunnitelman mukaan pinta-alaltaan



huoneistoalaa noin 1100 htm2 ja bruttoalaltaan noin 1412 brm2. Lisäksi vuokrattaisiin hankkeen yhteyteen rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 16 autopaikkaa.

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot ja lopullisen vuokrasopimuksen edellytykset

Esisopimuksella kaupunki sitoutuisi

- allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen, jonka luonnos on esisopimuksen liite
- toimittamaan yhtiölle vuokrakohteen suunnittelua koskevat yhtiön pyytämät lähtötiedot
- vuokraamaan erillisellä sopimuksella autopaikkoja hankkeen yhteyteen rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 16 kpl. Autopaikkojen kokonaisvuokra on 80 euroa/ap/kk (alv 0 %)

Esisopimuksella Peab sitoutuisi

- käynnistämään vuokrakohteen toteuttamisen noudattaen Vantaan kaupungin päätöksiä jatkaen kohteen toteutusta siten, että päiväkotia valmistuisi elokuussa 2025
- vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseen laatutasoon, ellei tasosta toimivaltaisen tahon toimesta muuta päätetä

Varsinainen päiväkodin vuokrasopimus olisi voimassa vähintään 15 vuotta. Vuokra-aika alkaisi tilojen käyttöönotosta päivähoitopalveluverkon päiväkodiksi.

Lopullinen pääomavuokra määräytyisi hyväksytyillä rakennuspiirustuksilla rakennusluvassa määritellyn huoneistoalan mukaisesti, 17 €/htm2/kk sidottuna elinkustannusindeksin muutokseen (pisteluku 12/2019 pisteluku). Esisopimuksen tekohetkellä oletama laajuudesta on 1100 m2, jolloin kuukausivuokraksi muodostuu 18700 €/kk +alv.

Ylläpitovuokran määrästä esitetyt arviot perustuvat valmisteluasiakirjojen tekohetken hintatasoon ja ylläpitovuokra muodostuisi vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen mukaan, siten että ensimmäisenä vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkaessa kuluvana kalenterivuonna hoitovuokran enimmäismäärä on kuitenkin 4,51 €/htm2/kk korjattuna elinkustannusindeksin muutoksella (vertailupisteluku 12/2019 pisteluku). Hoitovuokraan sisältyy mm. lämmitys-, vesi-, jäte- ja kiinteistöhuoltokustannukset.

Peab Oy vastaisi vuokrakohteen suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista (pois lukien kaupungin omien asiantuntijoiden ja henkilöstön kustannukset), hankedokumentaatio- ja projektitiedonvälityskustannuksista, kohteen sähköisen huoltokirjan edellyttämien huoltokirjatietojen koordinoinnin ja kokoamisen kustannuksista sekä siitä, että vuokrakohde valmistuttuaan täyttää vuokrakohteelle asetetut vaatimukset tämän esisopimuksen, vuokrasopimuksen, niiden liitteiden ja määritysten sekä lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Vuokrakohteen arvioitu valmistumisaika vuokrauksen esisopimuksen solmimishetkellä on vuoden 2025 elokuun lopussa, olettaen että rakennusluvasta mahdollisesti tehdyt valitukset eivät viivästy hankkeen toteuttamista. Yhtiön tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen alkamisesta ja arvioidusta valmistumispäivästä (ja hankkeen mahdollisesta viivästymisestä ilmoitettuihin ajankohtiin nähden) viivytyksettä siten, että kaupungilla on käytössään kulloinkin ajantasaiset tiedot. Yhtiö on velvollinen ilmoittamaan kaupungille tarkan valmistumispäivän viimeistään neljä (4) kuukautta ennen hallinnan luovutusta. Mikäli alueen rakentuminen tapahtuu nyt ennakoitua nopeammassa tahdissa, voidaan yhteisestä sopimuksesta päiväkodin valmistumista ja siten vuokrauksen aloittamista aikaistaa.



Yhtiö vastaisi kustannuksellaan kohteen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta.

Esisopimus tulisi voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus olisi voimassa vuokrasopimuksen solmimiseen asti ja sellaisilta osin, mitä ei erikseen vuokrasopimuksessa määritellä, kohteen käyttöönottoon saakka.

Esisopimuksen mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohteen lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

Tekninen lautakunta 10.12.2019 § 9

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Peab Oy:n tai sen osoittaman tahon kanssa tehtävän päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot.
- b) valtuuttaa Tilakeskus neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan esisopimus ja myös lopullinen vuokrasopimus vuokrattavista päiväkotitiloista kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana.
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.
- d) todeta, että tämä pöytäkirjan kohta tarkastetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Esisopimus päiväkodista Kielotie 15:ssa
- Vuokrasopimusluonnos päiväkodista Kielotie 15:ssa

Täytäntöönpano: Peab Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pasi Salo puh. 040 7199700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)