



Sanomalan koulutilojen lisätilan vuokraaminen

VD/4768/10.03.02.06/2020

PW/PS/PS

Hallintosääntö luku 10 § 4 kohta 11 mukaan tekninen lautakunta päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrattavan tilan huoneistoala on yli 500 m² tai vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi tai voimassa olevaa sopimusta jatketaan yli yhdellä vuodella tai kysymyksessä on yli 14 vrk lyhytaikainen käyttöoikeuden myöntäminen.

Kaupunginhallitus päätti 18.4.2016 kokouksessaan uuden Hämeenkyllän koulun rakentamisesta entiselle tontille, ja samalla valtuutti Tilakeskuksen vuokraamaan tarvittavat väistötilat koulun toiminnalle. Väistötiloiksi tuolloin päädyttiin vuokraamaan Sanomalan tiloihin muutostöillä toteutettavat koulutilat, yhteensä 4424 m², missä koulutoiminta aloitti syksyllä 2017.

Vuokrasopimuksessa oli valmiiksi optio 513 m² tilasta, joka olisi ollut mahdollista ottaa lisätilaksi muutamia kuukausia myöhemmin, vuoden 2018 alusta. Hämeenkyllän koulun oppilasmäärä ei kuitenkaan tuolloin tuota lisätilaa tarvinnut, ja optio sellaisenaan vanhentui ja lisätilan vuokraaminen siten nyt tarpeen tuoda erikseen päätöksentekoon, ja lisäyksenä kohteen varsinaiseen pääsopimukseen.

Investointiohjelmassa seuraaville vuosille sijoittuvat ainakin Kilterin koulun, Kaivokselan koulun ja mahdollisesti Kivimäen koulun korjausten aikaiset väistötilatarpeet, sekä tulevan Ojahaan koulun tilatarve kasvattavat Sanomalan koulutilojen laajuustarvetta verrattuna Hämeenkyllän koulun oppilasmäärään.

Sanomalan koulutilojen kolmannen kerroksen 513 m² tilalle on Kilterin suuremman oppilasmäärän vuoksi selkeä käyttötarve. Kokonaisuutena laajuus ei tuollaisenaakaan riitä väistöön sijoitettavalle oppilasmäärälle, vaan samalle tontille sijoitetaan erikseen kaupungin erillisenä vuokrahankkeena pavilljonkitilat, jotka sijoittuvat jo aikaisemmin hankitun liikuntahallin läheisyyteen. Paviljongin tarvitseman maa-alueen vuokra huomioidaan tämän lisätilan sopimuksen yhteydessä samalla kertaa.

Vuokranantaja Sanomala Oy on valmis toteuttamaan alkuperäisen sopimuksen mukaiselta pohjalta tiloissa tarvittavat muutokset opetuskäytölle, ja tarjoaa lisätilan kaupungille seuraavin vuokraamisen pääehdoin:

- lisätilan pinta-ala 513 m², lisätilat rakennetaan pääsopimuksen tilojen kaltaisiksi
- lisätilan perusvuokra 7053,75 €/kk (alv. 0 %) eli 13,96 €/m²/kk
- perusvuokra seuraa päävuokrasopimuksen perusvuokraa
- arvio muutostöiden investointivuokrasta 8587,62 €/kk (alv. 0 %) eli 13,78 €/m²/kk perustuen saatuihin kilpailutettuihin urakkatarjouksiin
- varsinainen muutostöiden investointivuokra vuokrasopimukseen tarkennetaan lopullisten toteutuneiden investointikustannusten perusteella
- vuokranmaksu lisätilasta alkaa 1.1.2021, mikäli lisätila luovutetaan vuokralaiselle viimeistään 30.11.2020
- 1720 m² piha-alueen vuokra lisäyksenä perusvuokraan 154,80 €/kk



- investointivuokran maksuaika on 60 kk ja vuosikorkovaikutus 6 %
- vuokrasopimus toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista kuukauden irtisanomisajalla, siten että ensimmäinen irtisanomisaika on 31.12.2024, jolloin sopimus päättyisi aikaisintaan 13.12.2025.
- muilta osin noudatetaan lähinnä pääsopimusta

Tilojen muutostyöt aloitetaan heti kesäkuussa, jotta tilat valmistuvat marraskuussa. Sanomala on jo valmistellut töiden suunnittelut, urakoinnin kilpailutukset ja urakoinnin valinnan, ja hanke etenee heti kaupungin päätöksen jälkeen.

Tekninen lautakunta 3.6.2020 § 15

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Sanomala Oy:n kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen tehtäväksi lisätilan vuokraamiseen liittyvät muutokset pääsopimuksen liitteellä
- b) valtuuttaa Tilakeskus neuvottelemaan ja sopimaan lisätilan vuokrauksen tarkemmista ehdoista edellä esitettyjen pääkohtien lisäksi, ja solmimaan lisävuokrasopimus toteutuneiden kustannusten mukaisella vuokratasolla
- c) todeta, että tämä pöytäkirjan kohta tarkastetaan heti

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Tiedoksi: Sanomala Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pasi Salo, puh 0400 7197 700

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)