



Toimitilojen vuokraaminen osoitteesta Lauri Korpisen katu 9 kaupunkiympäristön toimialan käyttöön / AK

VD/2483/10.03.02.06/2024

AK/TH/TL/JJ

Esitetään toimitilojen vuokraamista Sponda Oy:ltä kaupunkiympäristön toimialan käyttöön 1.1.2025 alkaen osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 sijaitsevasta kiinteistöstä. Vuokrasopimus on määräaikainen ajalla 1.1.2025–31.12.2029. Vuokrattavien toimitilojen vuokra on vuokrakauden alkaessa 92 350,00 euroa kuukaudessa (+alv 24 %).

Vantaan kaupunki suunnittelee uuden toimitilan rakentamista Tikkurilaan. Tikkurilan toimitilahankkeesta on aiemmin laadittu tarveselvitys-hankesuunnitelma, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.12.2017 § 7. Alun perin kaupungin toimitilan oli tarkoitus sijoittua Kielotie 13 -tontille, mutta sittemmin kyseinen tontti on varattu uudelle Tikkurilan terveys- ja perhekeskukselle. Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvitys on päivitetty vuoden 2024 alussa ja toimitilalle on etsitty uutta sijaintia Tikkurilan keskustan alueelta. Toimitilan uusi sijainti täsmentyy vuoden 2024 aikana. Tavoitteena on, että kaupungin uusi toimitila saataisiin käyttöön viimeistään vuoden 2030 alussa.

Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstöä työskentelee tällä hetkellä useassa eri toimipisteessä Tikkurilan alueella osoitteissa Kielotie 20, Kielotie 28, Peltolantie 2, Asematie 6 ja Asematie 10. Lisäksi toimialan henkilöstöä työskentelee kaupungintalolla. Kaupunkiympäristön toimialan tällä hetkellä käytössä olevien toimitilojen kunto ja vuokrasopimustilanne sekä toimialan toimintojen asianmukainen järjestäminen huomioiden esitetään, että kaupunkiympäristön toimialan koko henkilöstölle vuokrataan yhteiset väistötilat uuden toimitilahankkeen valmistumiseen saakka.

Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstön esitetään sijoittuvan Lauri Korpisen katu 9:ssä sijaitseviin 1–5 kerroksen tiloihin Vantaan kaupungin tilahallinnan neuvotteleman vuokrasopimuksen perusteella vuoden 2025 alussa. Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstön on suunniteltu työskentelevän Lauri Korpisen katu 9 tiloissa vuoden 2029 loppuun saakka, minkä jälkeen kaupunkiympäristön toimiala siirtyy kaupungin uuteen toimitilaan yhdessä muiden toimialojen kanssa.

Vuokrattavat toimitilat osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 ovat kooltaan 3 694 m² ja tilat omistaa Sponda Oy. Määräaikaisessa vuokrasopimusluonnoksessa pääomavuokran osuus on 73 880,00 euroa kuukaudessa (+alv 24 %) ja ylläpitovuokra 18 470,00 euroa kuukaudessa (+alv 24 %). Kokonaisvuokran määrä on 25 eur/m²/kk eli yhteensä 92 350,00 euroa kuukaudessa (+alv 24 %). Vuokrattavat tilat soveltuvat hyvin kaupunkiympäristön toimialan käyttöön, pääasiassa hallinto- ja toimistotyöhön, mutta tiloihin on tarpeen tehdä joitain muutostöitä, joiden toteutuksesta vastaa omistaja ja suunnittelusta Vantaan kaupunki yhdessä Sponda Oy:n kanssa. Muutostöiden osuus sisältyy pääomavuokraan. Toimitilat toteutetaan monitilatoimistona ja käytön aikana henkilöstön on tarkoitus omaksua uuden monitoimitilan työskentelykulttuurin toiminta- ja menettelytavat.

Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- Vuokrasopimus on määräaikainen ajalla 1.1.2025–31.12.2029.
- Vuokrattavien tilojen pinta-ala on 3 694 m².
- Vuokrattavat tilat sijoittuvat kiinteistön kerroksiin C1–C5.
- Kokonaisvuokran veroton määrä on vuokrakauden alkaessa 25,00 eur/m²/kk.



- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan kerran vuodessa. Vuokraa korotetaan jokaisena tarkistusajankohtana vähintään 1,25 %.
- Vuokratiloissa tehdään ennen vuokra-ajan alkamista vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovitut muutostyöt.
- Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään kolmen (3) vuoden vuokra-ajan jälkeen. Mahdollinen irtisanominen on suoritettava kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen kolmen vuoden vuokra-ajan täyttymistä. Mikäli vuokralainen irtisanoa vuokrasopimuksen tämän kohdan mukaisesti, maksaa vuokralainen irtaantumiskorvauksena vuokranantajalle kuuden (6) kuukauden verollista vuokraa (pääomavuokra + ylläpitovuokra) vastaavan korvauksen. Mikäli irtisanomista ei suoriteta viimeistään edellä mainittuun määräaikaan mennessä, jatkuu vuokrasopimus sovitun määräaikaisen vuokratuokauden loppuun saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 10.4.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Sponda Oy:n omistamien Lauri Korpisen katu 9 toimistotilojen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisen vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus, ja
- c) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti selosti asiaa kokouksessa.

Asian käsittelyn aikana kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Vuokrauksen pääehtojen vuokran tarkistamista koskeva kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan *kerran* vuodessa. Vuokraa korotetaan jokaisena tarkistusajankohtana vähintään 1,25 %.

Päätösesityksen b-kohtaa täydennetään seuraavasti (täydennys *kursiivilla*):

b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisen vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista *ja kuukausivuokran korotusprosentista* sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Vuokrasopimusluonnos



Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)