3
Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusta koskevan vuokrasopimuksen tekeminen SRV Rakennus Oy:n kanssa

HEL 2015-006709 T 10 01 04

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään SRV Rakennus Oy:n kanssa Kalasatamaan totutettavan noin 17 802,50 m²:n suuruisen sosiaali- ja terveysaseman vuokraamisesta liitteen mukaisen vuokrasopimuksen.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Esittelijän perustelut

Sopimuksen taustaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 (98 §) kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä neuvotellun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja osapuolet allekirjoittivat sen 16.8.2011. Samanaikaisesti kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun välillä allekirjoitettiin Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimus.

Kalasataman keskuksen jatkosuunnittelun aikana oli ilmennyt tarkoituksenmukaiseksi siirtää terveys- ja hyvinvointikeskus keskuksen korttelialueelta viereiseen palvelurakennuksen kortteliin 627. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.11.2015 siirtoa koskevan totutussopimuksen muutoksen. Sopimusmuutos allekirjoitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n ja kaupungin välillä 26.3.2015.

Sijainti ja laajuus

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että kohteen rakennuslupaa voidaan hakea. Kaupungin edustajat ovat olleet mukana kohteen suunnittelussa. Terveys- ja hyvinvointikeskus rakennetaan Sörnäisten 10. kaupunginosan korttelin nro 627 tontille nro 6. Kaupunki vuokraa tilat SRV Rakennus Oy:ltä. Vuokrattavat tilat käsittävät noin 17 802,50 m² ja kiinteistöllä sijaitsevat 35 autopaikkaa.

Vuokra-aika

Alustan arvioin mukaan kohteen rakennustyöt aloitetaan kesäkuussa 2015 ja ne valmistuvat 1.10.2017. Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus. Vuokraisella on oikeus saada vuokrakohde uudelleen vuokralle 10 vuodeksi viimeksi perityllä vuokralla ja vuokrasopimuksen päättymishetken mukaisilla ehdoilla ilmoittamalla siitä vuokranantajalle 18 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Vuokran määrä

Pääomavuokran määrä on 3.3.2011 tasossa 17 euroa/m²/kk. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran ennen tilojen luovuttamista vuokralaiselle siten, että perusindeksinä käytetään helmikuun 2011 indeksipistelukua (1794) ja vertailuindeksinä vuokra-ajan alkaessa tiedossa olevaa viimeisintä indeksipistelukua.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa omakustannusperusteista hoitovuokraa, joka perustuu rakennuksen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin. Arvio hoitovuokran määrästä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 3,95 euroa/m²/kk. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti vuokrakohteen omistavan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman hoitovuokran erotus otetaan huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

Vuokrasopimuksen liitteenä on vastuunjakotaulukko, jossa on määritetty hoito- ja ylläpitovastuut kiinteistön omistajan ja käyttäjän välillä.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Muuten vuokrasopimus tehdään liitteen mukaisena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

1 Tehyke huoneenvuokrasopimusluonnos 3.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tilakeskus Vuokranantaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1