2
Toimistotilan vuokraaminen SRV-rakennus Oy:ltä Staran käyttöön Jätkäsaaresta

HEL 2014-008790 T 10 01 04

Kiinteistökartta 49/671 495, Juutinraumankatu 7

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen SRV-rakennus Oy:n kanssa koskien osoitteessa Juutinraumankatu 7, 00180 Helsinki, sijaitsevaa 343 m²:n suuruista toimistohuoneistoa. Vuokra-aika alkaa tilan valmistuttua eli 24.9. - 24.12.2016 välisenä aikana. Pääomavuokra on 6 002,50 (17,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra 1 961,96 euroa/kk (5,72 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkastetaan kerran vuodessa; pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin siten, että kiinteä vuokra-aika on 15 vuoden pituinen. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja, vastuujakoa ja liitteitä (liite nro 1 ja 2).

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen rakentamispalvelu Staran kanssa koskien edellä mainittuja 343 m²:n suuruisia tiloja. Pääomavuokra on 6 002,50 euroa/kk (17,50 euroa/m²/kk) tasossa syyskuu 2014, ylläpitovuokra noin 1 961,96 euroa/kk (5,72 euroa/m²/kk) ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkio 171,5 euroa/kk (0,50 euroa/m²/kk). Vuokrasopimus alkaa tilojen valmistuttua eli 24.9. - 24.12.2016 välisenä aikana. Stara tekee sähkön toimitussopimuksen ja maksaa käyttösähkön. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja, vastuujakoa ja liitteitä (liite nro 1 ja 2).

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä

Jätkäsaareen on rakenteilla maanalaiset tilat Staran läntisen kaupunkitekniikan rakentamisen, viherhoidon ja kunnossapidon kaupungin keskusta-alueella toimivien yksiköiden tukikohtaa varten (Kvsto 25.4.2012, 97 §). Louhintatyöt valmistuivat syksyllä 2014, ja

varsinainen tilojen käyttöönottoajankohta on arviolta lokakuu 2016. Staran maanalainen toiminta tarvitsee maanpäälliset toimistotilat.

Staran käyttöön SRV-rakennus Oy:ltä ehdotetaan vuokrattavaksi vuokrakohteen valmistuttua osoitteeseen Juutinraumankatu 7, 00180 Helsinki, rakennettava 343 m²:n suuruinen toimistohuoneisto yhteensä 7 964,46 euroa/kk (23,22 euroa/m²/kk) suuruisella vuokralla ja 15 vuoden kiinteällä vuokra-ajalla.

Esittelijän perustelut

Toimistotila on ollut tilavarauksena kortteliin 20801 ja se on huomioitu korttelia koskevissa kaupungin varauspäätöksissä ja -sopimuksissa (Khs 8.12.2008, 1490 §; Klk 23.2.2010, 138 §; Khs 8.4.2013, 403 §). Tilavaraus on siis SRV-rakennus Oy:n rakennuskohteessa tontilla 20801/6 ja se sijaitsee maanalaisen tilan yläpuolella ja näin ollen sen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettavat toimistotilat vastaavat laatuvaatimuksiltaan tavanomaista kaupungin uudisrakentamisessa käytettyä toimistotilojen laatutasoa. SRV-rakennus Oy on ilmoittanut, että korttelin rakentaminen alkanee vuoden 2015 alussa ja että Hitas-asuinrakennus, jonka katutasossa Staran toimistotilat tulevat sijaitsemaan, valmistuu arviolta loka-/joulukuussa 2016.

Kokonaisvuokra on 23,22 euroa/m²/kk, josta pääomavuokraa on 17,50 e/m²/kk tasossa syyskuu 2014 ja ylläpitovuokran määrä vuonna 2017 on arviolta 5,72 euroa/m²/kk, josta tontinvuokra on noin 1,82 euroa/m²/kk. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra tarkastetaan ylläpidon toteutuneita kustannuksia vastaavaksi.

Pääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 747 670 euroa. Pääomitus on tehty kiinteän vuokra-ajan pituiselle ajalle eli 15 vuodelle.

Rakentamispalvelu Stara on ilmoittanut lausunnossaan 9.2.2015 (HEL 2014-008790) hyväksyvänsä SRV-rakennus Oy:ltä vuokrattavan tilan ja sen vuokrausehdot.

Johtajistokäsittelyssä 15.4.2015 (23 §) (HEL 2014-008790) päätettiin, että tilakeskus voi valmistella vuokrauksen SRV-rakennus Oy:ltä kiinteistölautakunnan päätettäväksi ja oikeuttamaan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Tilan valmistumisaikataulu on varmistunut ja suunnittelu edennyt sekä yhtiöjärjestys on rekisteröity. Vuotta 2017 koskeva ylläpitovuokra-arvio on tarkentunut; se on nyt 5,72 euroa/m²/kk 6,20 euroa/m²/kk sijasta.

Pääomavuokraan, rakentamisen aikaiseen hankintarajaukseen tai vuokra-ajan vastuujakoon ei ole tehty muutoksia. Muutokset ovat vähäisiä ja ne on otettu huomioon liitteessä nro 1 olevassa vuokrasopimuksessa. Liitteessä nro 2 on vuokra-ajan vastuujakotaulukko, tilan rakennustapaselostus ja rakentamisajan hankintarajaluettelo.

Osa Staran käytössä ns. Bunkkerikiinteistössä olevista toimistotiloista puretaan kesällä opetus- ja varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeen tieltä. Stara on vuokrannut tilakeskukselta (HEL 2015-003081) osoitteessa Länsisatamankatu 23 sijaitsevat yhteensä noin 260 m²:n suuruiset liiketilat tilapäistiloikseen korvaamaan purettavan rakennuksen tiloja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimus
2 Vastuujakotaulukko, tilan rakentamistapaselostus, hankintarajaluettelo

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kv/tilakeskus	
Rakentamispalvelu Stara	
SRV-rakennus Oy	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2