

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.03.2021 § 19

§ 19

## **Päiväkotitilojen vuokraus Uusikummussa, vuokrasopimuksen hyväksyminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lundell Jani

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus** Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyy liitteenä olevan 18.2.2021 päivätyn Uusikummun päiväkodin vuokrasopimuksen ja valtuuttaa Tilapalvelut -liikelaitoksen toimitusjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen vähäisiä ja teknisiä muutoksia.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omistaa joko suoraan tai omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden välityksellä osoitteessa Riihitontuntie 7 - 9 olevat kiinteistöt ja rakennukset. Alueesta käytetään nimitystä "Uusikumpu". Espoon kaupunki ja Varma ovat yhteistyössä suunnitelleet ja rakentaneet kohteeseen koulutiloja piha-alueineen, jotka otettiin käyttöön syksyllä 2019.

Espoon kaupunki ja Varma ovat jatkaneet tila- ja asuntojaoston hyväksymän aiesopimuksen mukaisesti Uusikummun seuraavien vaiheiden 2 ja 3 suunnittelua sekä valmistelua niiden vuokrauksesta.

Alueen muutostyöt on tarkoitus toteuttaa vaiheittain ja tämä vuokrasopimus käsittelee viimeistä vaihetta 3, Uusikummun päiväkotitiloja.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa Uusikummun päiväkotitiloja sisältyy vuokrahankkeisiin, jossa sille on varattu 8 004 348 euroa kahdenkymmenen (20) vuoden vuokrajaksolle.

Hankkeen toteuttaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omistuksessaan olevalle tontille uudisrakennuksena toteutettavan asuinkerrostalon yhteyteen vuokrahankkeena, jossa vuokranantaja vastaa suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta.

Tilapalvelut vuokraa ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat päiväkodin tilat piha-alueineen Varmalta. Päiväkodille vuokrattavien tilojen osuus Varman toteuttamasta hankekokonaisuudesta on alle 30 %.

Vuokrapäiväkodin tilamitoitus ja laatutaso ovat Espoon normaalien päiväkotien suunnitteluohjeistuksen mukaiset. Tilat on suunniteltu 126 lapselle kuudeksi kotialueeksi (kuusi ryhmää), joista kaksi varustetaan myös pienille 0-3 vuotiaille lapsille.

Päiväkodin vuokrattava pinta-ala on noin 1 394 htm<sup>2</sup>. Lisäksi hankkeeseen kuuluu piha-alue noin 2 860 m<sup>2</sup>, 6 kpl leikkivälinevarastoja yhteensä noin 42 m<sup>2</sup>, lastenvaunusuoja (aidattu katos) noin 9 m<sup>2</sup> ja kiinteistöhoidon varasto noin 7 m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 20 vuotta.

Vuokra-aika alkaa päivänä, jona vuokranantaja luovuttaa ja vuokralainen hyväksyy ja ottaa vastaan vuokrakohteen kokonaisuudessaan. Piha-alueiden tulee olla käytettävissä vuokra-ajan alkaessa. Vuokrakohte tulee olla rakennusvalvonnan käyttöön hyväksymä.

Osapuolten tavoitteena on vuokrauksen alkaminen viimeistään 1.1.2023. Osapuolet tiedostavat, että kohteella ei ole sopimuksen tekohetkellä lainvoimaista rakennuslupaa ja lupakäsittelyn mahdollinen viivästyminen vaikuttaa aikatauluun.

Vuokrakohteen kuukausittainen vuokra sopimuksen vuokrakohteesta on 36 425,22 euroa/kk + alv (26,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk + alv) ensimmäiset kolme vuotta, jonka jälkeen 35 965,20 euroa/kk + alv (25,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk + alv).

Kolmen ensimmäisen vuoden ero hinnoissa johtuu siitä, että Vuokranantaja maksaa sisustussuunnittelun kustannukset kokonaisuudessaan (14 950 euroa), kun työ on valmis ja kustannus jyvitetään vuokraan Vuokralaiselle kolmelle ensimmäiselle vuodelle (36 kk) tasasuuruisiin kuukausieriin. Vaikutus vuokratasoon on 0,33 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin siten, että perusindeksilukuna käytetään joulukuun 2020 pistelukua.

Vuokraa korotetaan kerran vuodessa tammikuussa siinä suhteessa kuin tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden marraskuun pisteluku on perusindeksiin pistelukua suurempi. Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan vuokrakohteen käyttöönottoa seuraavan vuoden tammikuussa. Elinkustannusindeksiin tai muun sovellettavan indeksin aleneminen ei alenna vuokraa.

Käyttäjätoimiala vastaa päiväkodin käyttökuluista (esim. sähkösoopimus) ja päiväkodin piha-alueen hoidosta kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa käyttäjätoimialan kustannuksella hallinnassaan ja vuokrakohteessa olevan kaluston ja laitteiden korjauksesta ja huollosta, sisäpuoliseen sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä vastaa myös päiväkodin piha-alueen huollosta ja ylläpidosta.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen lämmityksestä, vedenkulutuksesta, kiinteistön rakenteiden peruskorjauksista, yleisten tilojen sähkönkulutuksesta, kiinteistöverosta ja kiinteistövuokruksesta.

#### **Toimivalta**

Hallintosäännön 1 osan 2 luvun 6 § mukaan tila- ja asuntojaosto johtokuntana päättää rakennusten ja huoneistojen vuokraamisesta kymmentä vuotta pidemmäksi ajaksi.

#### **Päätöshistoria**

Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta 10.06.2020 §107

#### **Päätösehdotus**

Suomenkielisen varhaiskasvatuksen johtaja Virpi Mattila

Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta toteaa lausuntonaan Uusikummun päiväkodin hankesuunnitelmasta, että hankesuunnitelma sisältää keskeiset Espoon varhaiskasvatuksen tilasuunnittelutavoitteet.

Lautakunta pitää tärkeänä, että Uusikummun päiväkodin vuokra saadaan määritettyä Espoon päiväkotien keskimääräiseen vuokratasoon.

#### **Päätös**

Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 17.08.2020 §60

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyy liitteenä olevan 12.5.2020 päivätyn Uusikummun vuokrapäiväkodin hankesuunnitelman.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.