



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos
Toimitilapäälikkö

Viranhaltijapäätös
Kiinteistöasiat

22.12.2025

1 (3)
§ 42/2025
26/10.03.02/2025

Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos

Toimitilojen vuokraaminen Miestentie 1 Oy:ltä osoitteesta Miestentie 1, 02150 Espoo

Viranhaltijapäätös 22.12.2025, Kiinteistöasiat 42/2025

Asianumero 26/10.03.02/2025

Päätöksen tekijä

Toimitilapäälikkö Laurila Mauri

Päätös

Päätin päätöksen perustelut -osassa esitetyn mukaisesti vuokrata Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen työllisyyden tulosityksikön esityksestä Miestentie 1 Oy -nimisestä rakennuksesta noin 809 m² toimitilan sekä noin 8m²:n varastotilan työllisyyspalveluiden toimistokäyttöön osoitteesta Miestentie 1, 02150 Espoo, alkaen aikaisintaan 1.11.2026 tai kuitenkin viimeistään 31.12.2026, määräaikaisella, kymmenen (10) vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Vuokra-aika alkaa tilojen hallinnan luovutuksesta.

Tiloista maksettava kuukausivuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 19 779,50 euroa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonnäköverolla.

Tila vuokrataan arvonnäköverolliseen käyttöön.

Sopimus ei tule voimaan tällä vuokrauspäätöksellä, vaan erikseen allekirjoitettavalla vuokrasopimuksella, joka voidaan allekirjoittaa heti päätöksen julkaisemisen jälkeen. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, vuokrasopimus purkautuu heti, eikä kumpikaan sopimusosapuoli ole oikeutettu mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen vuoksi.

Päätöksen perustelut

Miestentie 1 Oy omistaa rakennuksen osoitteesta Miestentie 1, 02150 Espoo.

Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen työllisyyden tulosityksikön esityksestä Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on käynyt



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos
Toimitilapääällikkö

Viranhaltijapäätös
Kiinteistöasiat

22.12.2025

2 (3)
§ 42/2025
26/10.03.02/2025

vuokraneuvottelut vuokranantajan kanssa ja esittää vuokrattavaksi työllisyyspalveluiden toimistokäyttöön kyseisestä rakennuksesta noin 809 m² toimitilan sekä noin 8m²:n varastotilan alkaen aikaisintaan 1.11.2026 tai kuitenkin viimeistään 31.12.2026, määräaikaisella, kymmene n (10) vuoden pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuokra-aika alkaa tilojen hallinnan luovutuksesta.

Tilat vuokrataan työllisyyden tulosityksikölle korvaaviksi tiloiksi nykyisille, Komentajankatu 5:ssä sijaitseville tiloille, joiden vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.

Vuokranantajan kanssa on sovittu tilojen pääomavuokraksi yhteensä toimitiloiden osalta 14 562 euroa ja varastotilojen osalta 80 euroa/kuukausi lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Pääomavuokran lisäksi tiloista maksetaan ylläpitovuokraa, jolla katetaan vuokranantajalle kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut. Vuoden 2026 talousarvion mukainen ylläpitovuokra on noin 5,5 euroa/m²/kk, eli yhteensä toimitiloiden osalta noin 4 449,50 euroa kuukaudessa varastotilojen osalta 55 euroa kuukaudessa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Vuokranantaja perii vuokralaiselta erillisen aulapalvelumaksun, joka on vuoden 2026 kustannustasossa 0,95 euroa/m², eli 768,00 euroa kuukaudessa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla. Varastotiloista ei makseta aulapalvelumaksua.

Tilat vuokrataan arvonlisäverolliseen käyttöön.

Vuokra ei ole pinta-ala perusteinen.

Vuokraan sisältyy vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyt käyttökulut. Vuokranantaja perii vuokralaiselta erillisen korvauksen kulutetusta sähköstä vuokrakohteeseen asennetun mittarin lukeman mukaan.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, 1951:10=100. Pääomavuokra tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Tarkistusajankohta on kunkin vuoden syyskuu. Ensimmäinen tarkistusajankohta on syyskuu 2027. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua (2338). Tarkistusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon, joka pääasiallisesti noudattaa



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Tilapalvelut-liikelaitos
Toimitilapäällikkö

Viranhaltijapäätös
Kiinteistöasiat

22.12.2025

3 (3)
§ 42/2025
26/10.03.02/2025

edellisen tilikauden toteutuneita kustannuksia. Ylläpitovuokran yli- tai alijäämäisyys tarkistetaan jälkilaskelmalla.

Ennen tilojen hallinnanluovutusta vuokranantaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan vuokralaisen kanssa yhdessä sovitut vuokrakohteen muutostyöt.

Uudet, korvaavat tilat tuovat huomattavat kustannussäästöt tilavuokrissa tilamäärän pienentymisen sekä tilojen tehokkaan ja nykypäivän kriteerit täyttävän tilasuunnittelun vuoksi.

Kiinteistö on energiankulutukseltaan täysin hiilineutraali, siinä on maalämpö ja rakennuksen katto on varustettu aurinkopaneeleilla. Kiinteistöllä on BREEAM In-Use Very Good -sertifikaatti.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §:n mukaan toimitilapäällikkö päättää rakennusten, toimitilojen ja toimitilojen yhteydessä olevien huoneistojen vuokraamisesta, kun vuokra-aika on enintään kymmenen vuotta.

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Lähde Virpi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki) Tilapalvelut-liikelaitos

Tiedoksi

Asianosaiset

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa.