



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Toimitilajohtaminen
Toimitilapäälikkö

Viranhaltijapäätös
Kiinteistöasiat

05.03.2026

1 (4)
§ 6/2026
26/10.03.02/2025

Espoon kaupunki, Toimitilajohtaminen

Toimitilojen vuokrauksen jatkaminen ja lisätilan vuokraus osoitteessa Miestentie 1, Espoo, KR9797

Viranhaltijapäätös 05.03.2026, Kiinteistöasiat 6/2026

Asianumero 26/10.03.02/2025

Päätöksen tekijä

Toimitilapäälikkö Laurila Mauri

Päätös

Päätin päätöksen perustelut -osassa esitetyn mukaisesti jatkaa kasvun ja oppimisen toimialan esityksestä Miestentie 1 Oy:ltä 6.5.2022/9.5.2022 vuokrattujen noin 903 m²:n tilojen vuokrausta opetuskäyttöön määräaikaikaisella, 30.6.2035 asti voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Lisäksi vuokrasopimukseen lisätään opetustilaa rakennuksen 3. kerroksesta noin 620m² aikaisintaan 1.12.2026 ja viimeistään 31.12.2026. Yhteensä vuokrattavien tilojen määrä on tällöin noin 1 523 m².

Tiloista maksettava pääomavuokra 620 m²:n lisätilan hallintaan oton jälkeen on yhteensä 36 993 euroa kuukaudessa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Lisäksi tiloista maksetaan ylläpitovuokraa, joka Vuoden 2026 talousarvion mukaan on noin 8 376,50 euroa kuukaudessa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Vuokranantaja perii vuokralaiselta lisäksi erillisen korvauksen kulutetusta sähköstä.

Tila vuokrataan arvonlisäverolliseen käyttöön.

Sopimus ei tule voimaan tällä päätöksellä, vaan erikseen allekirjoitettavalla vuokrasopimuksella, joka tulee voimaan aikaisintaan, kun tämä päätös on lainvoimainen.



Päätöksen perustelut

Miestentie 1 Oy omistaa liikerakennuksen osoitteessa Miestentie 1, 02150 Espoo.

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on 6.5.2022/9.5.2022 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut rakennuksen 1.–2. kerroksesta opetustilaa Haukilahden lukion käyttöön noin 903m².

Vuokrasopimus on voimassa 31.7.2029 asti.

Kasvun ja oppimisen toimialan esityksestä Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on käynyt vuokraneuvottelut vuokranantajan, Miestentie 1 Oy:n, kanssa, ja esittää, että Haukilahden lukion käyttöön vuokrataan lisätilaa noin 620m² rakennuksen 3. kerroksesta, ja vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan kaikkien tilojen osalta 30.6.2035 saakka.

Sopimusosapuolten kesken laaditaan uusi vuokrasopimus, joka käsittää uuden lisätilan, noin 620m² sekä aiemmin vuokratun tilan noin 903m², yhteensä noin 1 523m², ja joka korvaa aiemman, 6.5.2022/9.5.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen.

Vuokralaisella on lisäksi yhden vuoden jatko-optio vuokrasopimuksen jatkamiseen, jolloin vuokrasopimus päättyy 30.6.2036. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti Vuokranantajalle jatko-option käyttämisestä viimeistään 30.6.2034.

Lisätilojen hallinnan luovutuksen tavoiteajankohta on aikaisintaan 1.12.2026 tai kuitenkin viimeistään 31.12.2026, kun lisätiloille on saatu lainvoimainen tilapäinen rakentamislupa, ja jonka jälkeen vuokranantaja on tehnyt kustannuksellaan vuokrakohteeseen yhteisesti sovitut muutostyöt, ja viranomaiset ovat muutostyöt hyväksyneet.

Mikäli tilojen luovutus viivästyy 31.12.2026 jälkeiseen vuokranantajasta johtuvasta syystä, on vuokranantaja velvollinen myöhästymissanktiona järjestämään kustannuksellaan väistötilat vuokralaisen käyttöön myöhästymisen ajalle.

Vuokranantaja teettää kustannuksellaan rakentamisluvan edellyttämät suunnitelmat ja hakee tilapäisen rakentamisluvan, joka mahdollistaa vuokrakohteen tilapäisen käytön opetuskäytössä 30.6.2036 saakka.

Vuokranantaja on hakenut ja saanut asemakaavan poikkeamis-päätöksen vuokrakohteen käyttämiseen opetuskäyttöä varten. Poikkeamis päätöksen mukaan vuokrakohtetta voidaan käyttää opetuskäytössä 30.6.2036 saakka.



Mikäli vuokrakohteen 3. kerroksen lisätilan opetuskäytölle ei saada tilapäistä rakentamislupaa 31.10.2026 mennessä, kummalla tahansa osapuolella on yksipuolinen oikeus purkaa uusi vuokrasopimus liitteineen, eikä kummallakaan osapuolella ole vuokrasopimukseen tai sen purkautumiseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Vuokrasopimuksen purkautuessa osapuolten välillä aikaisemmin 9.5.2022 allekirjoitettu vuokrasopimus jää voimaan ja vuokralainen jatkaa vuokraamista kiinteistöllä muuttumattomin ehdoin.

Vuokranantajan kanssa on sovittu kaikkien tilojen, 1 523m², pääomavuokraksi 36 993 euroa/kuukausi lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

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 tammikuun 2026 indeksilukua (2334). Tarkistusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.

Lisäksi maksetaan ylläpitovuokraa, joka vuoden 2026 talousarvion mukaan on noin 8 376,50 euroa kuukaudessa lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon, joka pääasiallisesti noudattaa edellisen tilikauden toteutuneita kustannuksia. Ylläpitovuokran yli- tai alijäämäisyys tarkistetaan jälkilaskelmalla.

Vuokranantaja perii vuokralaiselta erillisen korvauksen kulutetusta sähköstä vuokrakohteeseen asennetun mittarin lukeman mukaan.

Tila vuokrataan arvonlisäverolliseen käyttöön.

Vuokra ei ole pinta-ala perusteinen.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §:n mukaan toimitilapäällikkö päättää rakennusten, toimitilojen ja toimitilojen



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Toimitilajohtaminen
Toimitilapäälikkö

Viranhaltijapäätös
Kiinteistöasiat

05.03.2026

4 (4)
§ 6/2026
26/10.03.02/2025

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.