



Latukujan tilapäisen päiväkodin vuokratilojen vuokrasopimuksen vuokraoption muuttaminen ja käyttäminen / Parmaco / AK

VD/7558/10.03.02.06/2022

AK/TE/PS

Esitetään muutettavaksi Latukujan paviljonkitilojen vuokraamisen alkuperäistä jatko-optiota viiden vuoden jaksosta kahteen 2,5 vuoden jaksoon, ja päätettäväksi käyttää ensimmäinen 2,5 vuoden optiokausi ajalta 1.7.2023–31.12.2025 vuokralla 14 900 €/kk, jolloin jälkimmäinen optiokausi 1.1.2026–30.6.2028 on edelleen käytettävissä vuokrahinnalla 10 000 €/kk. Samalla esitetään, että toimitilapäällikkö valtuutetaan päättämään jälkimmäisen optiokauden käyttämisestä.

Vantaan kaupunki on vuokrannut noin 559 kem² laajuiset kaupungin tontille asennetut päiväkotitilat käyttöön Parmaco Oy:ltä osoitteessa Latukuja 1. Sopimus on alkanut 1.8.2018 ja sen määräaikaisuus kestää 30.6.2023 saakka.

Kohteen vuokra on perusvuokrakaudella sopimuksen mukaisesti 30.6.2023 saakka 20 800 €/kk. Alkuperäiseen tarjoukseen ja vuokrasopimukseen sisältyy optio jatkovuokrauksesta 60 kk ajaksi alkaen 1.7.2023, jolloin vuokra olisi jatkokaudella 10 000 €/kk. Kohteen vuokriin lisätään aina voimassa oleva arvonlisävero, ja vuokrat ovat kiinteitä ilman korotuksia. Option mukainen jatkokausi päättyisi 30.6.2028. Toinen mahdollisuus sopimuksessa on valmiiksi jatkaa vuokraamista 12 kuukauden jaksoissa perusvuokralla 20 800 €/kk.

Vantaan kaupungin kasvatus ja oppiminen -toimialan ja toimitilajohtamisen palveluverkkoasiantuntijoiden kanssa tehdyn selvityksen perusteella tilojen ennustettavan välittömän käyttötarpeen osalta ei katsota tarpeenmukaiseksi käyttää suoraan viiden vuoden kestoista vuokraoptiota, vaan on neuvoteltu vuokranantajan kanssa vaihtoehdosta jakaa alkuperäinen optio puoliksi kahteen 30 kuukauden kauteen, jolloin alueen tulevien muiden tilainvestointihankkeiden toteuttamismahdollisuuksien vasta myöhemmin selvityksessä voidaan arvioida paremmin myös toisen optiovuokrakauden tarpeellisuutta, ja sen jälkeistäkkin käyttötarvetta tälle vuokrakohteelle.

Ensimmäisen 30 kuukauden optiokausi perustuu pääasiassa Rajakylän koulun tilatarpeisiin, ja mm. koulun asuntolarakennuksen muutostöiden toteuttamisaikatauluihin koulun lisätilaksi vuonna 2025. Jälkimmäinen optiokausi puolestaan toimisi varauksena joko koulun tai Rajakylä-Länsimäen alueen varhaiskasvatustilojen tilahankkeiden ja paikkatarpeiden mukaan. Jälkimmäisen optiokauden käyttämisestä päätettäisiin toimitilapäällikön päätöksellä erikseen palveluverkkojen tarpeiden perusteella.

Vuokranantaja on antanut tarjouksenaan alkuperäisestä poikkeavaan muutettavaan vuokrakausien optiokausijakoon ajalle 1.7.2023–31.12.2025 vuokraksi 14 900 €/kk, ja kaudelle 1.1.2026–30.6.2028 vuokraksi 10 000 €/kk. Vuokrat ovat kiinteitä. Ensimmäisen optiokauden vuokra olisi selkeästi edullisempi kuin lyhyempien ajanjaksojen vuokraaminen, vaikkakin korkeampi kuin suoraan viiden vuoden pituisella vuokrakaudella.

Tilanteessa, jossa ei pystytä ennustamaan ja käyttämään kerralla viiden vuoden vuokrakautta, voidaan jakamalla optiokausi kahteen lyhyempään jaksoon kuitenkin välttää 12 kuukauden mittaisten peräkkäisten vuokrajaksojen muodostama korkeampi vuokrataso.



Hankintalain 136 §:n mukaan hankintasopimukseen voidaan tehdä muutos ilman uutta hankintamenettelyä, kun kyse on sellaisesta vähäarvoisesta sopimusmuutoksesta, joka alittaa hankintalain liitteessä E tarkoitettuja palveluja koskeissa hankinnoissa sekä käyttöoikeussopimuksissa kansalliset kynnyksarvot tai muissa hankinnoissa EU-kynnyksarvot eikä vaikuta sopimuksen yleiseen luonteeseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 22.3.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä vuokrasopimuksen jatko-optiorakenteen muuttaminen perustelutekstissä kuvatulla tavalla sekä käyttää ensimmäinen jatko-optio eli vuokrata kohde jatkokaudeksi ajalle 1.7.2023–31.12.2025 edellä mainituin pääehdoin ja muutoin vuokrasopimuksen mukaisesti kuukausivuokralla 14 900 €/kk, ja
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö päättämään toisen optiokauden käyttämisestä ajalle 1.1.2026–30.6.2028 edellä mainituin sekä vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

isännöitsijä Pasi Simola, puh. 040 821 5974
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)