

Uudenmaan liiton toimitilojen vuokrasopimuksen solmiminen

Maakuntahallitus 25.03.2024 § 41

Tiivistelmä

Maakuntahallitukselle esitetään, että se päättää solmia vuokrasopimuksen Uudenmaan liiton toimitiloista osoitteessa Esterinportti 2B, Helsinki ajalle 1.1.2025-31.12.2029.

Selostus

Esterinportti 2B toimitilojen nykyinen Erikoissijoitusrahasto Aktia toimitilakiinteistön kanssa solmittu määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2024

Liiton toimisto on selvittänyt vuokramarkkinoiden tilannetta ja yleistä kustannustasoa Länsi-Pasilan, Itä-Pasilan, Ilmalan ja Kalasataman alueilta vuoden 2023 aikana. Erikoissijoitusrahasto Aktia toimitilakiinteistöt on antanut tarjouksen liiton käytössä olevasta nykyisestä toimitilasta Esterinportti 2:ssa. Tarjouksessa ilmoitettu neliöhinta vastaa yleistä Länsi-Pasilan alueen hintatasoa.

Tarjouksessa on esitetty kolme erilaista tilaratkaisua:

1. Nykyinen toimitila sisältäen ensimmäisen kerroksen studiotilan (sopimuksen arvo sopimuskaudella 2 306 100 euroa),
2. Nykyinen neljännen kerroksen toimitila (sopimuksen arvo sopimuskaudella 2 168 100 euroa)
3. Nykyinen neljännen kerroksen tila vähennetyllä neliömäärällä (sopimuksen arvo sopimuskaudella 1 871 280 euroa)

Valittavan vaihtoehdon lisäksi tullaan vuokraamaan arkisto- ja varastotilaa kokonaisuudessaan noin 100m² (tilan kustannus sopimuskaudella yhteensä 60 000 euroa).

Tarjouksessaan nykyinen vuokranantaja on sitoutunut tekemään omalla kustannuksellaan tiloihin laatutason parannus- ja muutostöitä. Tarjous on voimassa huhtikuun loppuun saakka.

Henkilöstöä on alkuvuoden 2024 aikana osallistettu laajasti tulevan tilaratkaisun suhteen ja selvitetty tilatarpeita asiantuntijatyön näkökulmasta. Tavoitteena on ratkaista lopullinen toimitilatarve (neliömäärä) huhtikuun kuluessa.

Asian tausta

Uudenmaan liiton hallintosäännön 134 §:n mukaan maakuntahallituksen puolesta tehtävät sopimukset, annettavat sitoumukset sekä lausunnot ja muut asiakirjat allekirjoittaa maakuntajohtaja. Maakuntahallitus on päättänyt maakuntajohtajan allekirjoittamien sopimusten enimmäismääräksi 75 000 euroa.

Hankintalakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan.

Esittelijän päätösesitys:

- Maakuntahallitus päättää yllä selostusosassa mainituin perusteluin
- solmia Uudenmaan liiton toimitilojen vuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto Aktia toimitilakiinteistöjen kanssa ajalle 1.1.2025 – 31.12.2029 osoitteessa Esterinportti 2B, sopimuksen enimmäisarvo sopimuskaudella on 2 366 100 euroa
 - valtuuttaa maakuntajohtajan käymään tarkemmat sopimusneuvottelut vuokranantajan kanssa,
 - valtuuttaa maakuntajohtajan allekirjoittamaan määräaikaisen vuokrasopimuksen.

Päätös:

Maakuntahallitus päätti esityksen mukaan.

Esittelijä:

maakuntajohtaja Tuija Telén

Lisätiedot:

Vastuujohtaja Inka Tikkanen
Asiantuntija Jukka Hynninen

Maakuntahallitus 19.08.2024 § 111
8/02.10.00/2024

Tiivistelmä

Maakuntahallitukselle esitetään, että se päättää jatkaa nykyistä vuokrasopimusta ajalle 1.1. – 31.3.2025.

Selostus

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 25.3.2024, että uusi vuokrasopimus Uudenmaan liiton toimitiloiksi osoitteessa Esterinportti 2B, solmitaan ajalle 1.1.2025-31.12.2029. Asian toimiston sisäisen jatkovalmistelun yhteydessä on tämän jälkeen päätetty, että toimitiloista vähennetään neljännessä kerroksesta yksi siipi.

Nykyinen vuokranantaja on sitoutunut uuden vuokrasopimuksen alkaessa tekemään omalla kustannuksellaan toimitiloihin perusparannukset (valaistus, lattiamateriaalit, keittiöt, wc-tilat ja seinien maalaukset). Samanaikaisesti tehdään Uudenmaan liiton esittämiä tilamuutoksia, joka tarkoittaa lähinnä väliseinien muutostöitä.

Maaliskuussa 2024 vuokranantajan työaika-arvio näille perusparannustöille oli noin kaksi kuukautta ja muutostyöt olisivat alkaneet 1.1.2025. Nyt tämä aikataulu on tarkentunut vuokranantajan puolelta noin 3–4 kuukauden kestoiseksi. Neljän kuukauden perusparannustyöt vuoden alusta aiheuttaisivat suurta haittaa toimiston työskentelylle. Siksi asian valmistelussa on päädytty siihen, että remontti on parempi aloittaa 1.4.2025, siten että se päättyy 31.7.2025. Toimistotyöskentelylle aiheutuva haitta minimoidaan, kun muutostyöt ajoittuvat kevään loppupäästä kesälomakaudelle.

Vuokranantaja on hyväksynyt aikataulumuutoksen. Tästä aiheutuu kuitenkin se, että nykyistä koko neljännen kerroksen kattavaa vuokrasopimusta tulee jatkaa kolmella kuukaudella ajalle 1.1.2025-31.3.2025.

Kustannus vanhan vuokrasopimuksen kolmen kuukauden jatkolle on 126 792,54 euroa. Uuteen vuokrasopimukseen verrattuna ylimääräinen kustannus kolmen kuukauden osalta on 20 536,65 euroa. Uusi vuokrasopimus solmitaan vähennetyllä neliömäärällä ajalle 1.4.2025-31.12.2029.

Esittelijän päätösesitys:

Maakuntahallitus päättää yllä selostusosassa mainituin perusteluin

- solmia Uudenmaan liiton toimitilojen jatkovuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto Aktia toimitilakiinteistöjen kanssa ajalle 1.1.2025 - 31.3.2025 osoitteessa Esterinportti 2B, sopimuksen enimmäisarvo sopimuskaudella on 126 792,54 euroa,
- valtuuttaa maakuntajohtajan käymään tarkemmat sopimusneuvottelut vuokranantajan kanssa,
- valtuuttaa maakuntajohtajan allekirjoittamaan määräaikaisen vuokrasopimuksen.

Päätös:

Maakuntahallitus päätti esityksen mukaan.

Lisätiedot:

Vastuujohtaja Inka Tikkanen
Asiantuntija Jukka Hynninen