

Torpanpuiston toimistotilan vuokraus - Uthyrning av kontorslokalen i Torpparken

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 27.08.2024 § 113

856/02.07.00/2024

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen@sipoo.fi

Sipoon kunta omistaa As Oy Torpanpuistosta tilan P13 kerhotila / toimisto. Osoite on Torpantie 14 B 13, 01150 SÖDERKULLA. Tilan koko on noin 110 m². Tilassa on yksi iso avotila, keittiö ruokatilalla, siivouskomero, WC ja kylpyhuonetila. Tila sijaitsee taloyhtiön pohjakerroksessa ja sen edessä on tilan käyttöön varatut autopaikat.

Tilasta on siirretty päiväkodin toiminta pois vuonna 2010 tilaan kohdistuneiden sisäilma- ja rakenneongelmien takia. Tilaa ei saatu uudelleen käyttöön, koska korjauksen toteuttaminen olisi vaatinut taloyhtiön osallistumisen hankkeeseen kokonaisvaltaisesti. Vuonna 2018 taloyhtiön kanssa päästiin yhteiseen ymmärrykseen tilan korjauslaajuudesta. Tilaan tehtiin suunnitelmat ja korjaukset toteutettiin. Työt valmistuivat vuonna 2020. Korjausten valmistumisen jälkeen tilaa yritettiin vuokrata sisäisesti, mutta halukasta vuokralaista tilaan ei löytynyt. Tästä johtuen kunta asetti tilan myyntiin. Pitkästä myyntiajasta huolimatta ostajaa ei löytynyt. Tila on edelleen tyhjillään ja tulisi saada käyttöön.

Söderkullan alueella on jatkuvaa pulaa edullisista vuokrattavista toimistotiloista. Yrittäjien tilakysyntä on merkittävästi suurempaa kuin tiloja pystytään alueella tarjoamaan. Söderkullan kartanolle on koko ajan yrittäjiä jonossa. Tästä johtuen Toimitilat -yksikkö kokee, että Torpanpuiston tila kannattaa muuttaa ulosvuokrattavaksi tilaksi. Tila voidaan vuokrata joko yksittäiselle vuokralaiselle kokonaisuutena tai pilkkoa 3-4:ään osaan pientoimistoiksi. Muutos pientoimistoksi maksaa noin 5000 € (alv 0 %) ja kustannus koostuu lähinnä väliseinien teosta sekä sähkötoista.

Tilasta ei ole teetetty vuokrausta varten arviokirjaa. Lähellä sijaitsevassa Söderkullan kartanossa vuokrattavien tilojen hinta on 14 euroa / m² (alv 0 %). Nikkilän Villa Bubbiksessa yritystalon tilojen hinta on noin 8-11 € / m² (alv 0 %). Kummassakin rakennuksessa vuokralaisten käytössä on lisäksi yhteiskäyttötiloja, kuten keittiöt ja WC-tilat. Söderkullan kartano on tilojensa osalta merkittävästi arvokkaampi, joten tämän neliöhintaa voidaan pitää ehdottomana maksimikattona Torpanpuiston tilan hinnoittelun osalta. Bubbikseen verrattaessa Torpanpuiston sisätilat ovat uudemmassa kunnossa, mutta yhteiskäyttötiloja on vähemmän. Yhtiövastike tilassa on noin 1283 € / kk (alv 0 %), noin 11,67 € / m² / kk. Vastike on tehdystä remontista johtuen erittäin korkea, eikä sitä pystytä kattamaan tilasta saatavilla vuokratukustannuksilla. Vuokrakohteen osalta Sipoon kunnalle tärkeintä kuitenkin on saada vastiketappioista edes osa katettua ja tila takaisin aktiiviseen käyttöön. Lopulliseen vuokran suuruuteen vaikuttaa se, saadaanko tila vuokrattua kokonaisuutena yhdelle vuokralaiselle vai vuokrataanko se toimistohuoneiksi useammalle vuokralaiselle, jolloin yhteiskäyttöalueesta ei voida periä neliöhintaa.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen vuokraksi on laskettu seuraavaa:

Ensisijainen vaihtoehto: Koko tila yhdelle vuokralaiselle	110 m ²	900 € / kk	8,18 € / m ² (alv 0 %)
Toissijainen vaihtoehto: Neliöperusteinen vuokraus vuokrattavissa olevan määrän mukaisesti	65,6 m ² (42,2 m ² yhteiskäyttötilaa)	656 € / kk	10 € / m ² (alv 0 %)

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää, että Torpanpuiston toimistotila siirretään kunnan ulosvuokrattaviin kohteisiin. Tekninen valiokunta valtuuttaa Toimitilat -yksikön valmistelemaan tilan vuokrauskuntoon ja valitsemaan tilaan sopivat vuokralaiset. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikkö Juha Pohjosen allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Tekniska utskottet beslutar flytta kontorslokalen i Torpparken till kommunens objekt som hyrs ut. Tekniska utskottet befullmäktigar enheten Lokalitetsförvaltning att förbereda lokalen till uthyrningsbart skick och välja lämpliga hyresgäster till lokalen. Tekniska utskottet befullmäktigar lokalservicechef Juha Pohjonen att underteckna hyresavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor