

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 19.12.2022 § 69

§ 69

## **Sellosalin tapahtumatiloina olevien toimitilojen vuokrauksen jatkaminen Kauppakeskus Sellosta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lähde Virpi  
Lundell Jani  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus** Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto johtokuntana päättää jatkaa Kevan, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistamasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello -nimisestä rakennuksesta osoitteesta Leppävaarankatu 3 - 9, 02600 Espoo, 1 821 m<sup>2</sup> suuruisen toimitilan vuokrausta Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosityksikön tapahtuma- ja kulttuuripalveluiden käyttöön ajalle 1.4.2023 - 31.3.2038 määräaikaisella vuokrasopimuksella, ja valtuuttaa Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä ja teknisiä muutoksia.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Kulttuurilautakunta on lausunut Sellosalin tapahtumatilojen jatkovuokrauksesta (25.10.2022 §52).

Keva, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistavat Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello -nimisen rakennuksen osoitteessa Leppävaarankatu 3 - 9, 02600 Espoo.

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksella on Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellosta voimassa oleva määräaikainen vuokrasopimus toimitiloista kooltaan 1 821 m<sup>2</sup> elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosityksikön tapahtuma- ja kulttuuripalveluiden toimintaa varten. Vuokrasopimus on voimassa 31.3.2023 asti ja Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosityksikkö maksaa toimitiloista sisäistä vuokraa.

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on neuvotellut vuokranantajan kanssa jatkovuokrasopimuksen Sellon tapahtumatilojen toiminnan jatkamiseksi tiloissa.

Jatkovuokrasopimus on määräaikainen, ja vuokra-aika on 15 vuoden mittainen ajalle 1.4.2023 - 31.3.2038.

Tiloista maksetaan pääoma- ja ylläpitovuokraa. Jatkosopimuksen pääomavuokraksi on sovittu 24,48 euroa/m<sup>2</sup>/kuukausi, ylläpitovuokraksi 7,39 euroa/m<sup>2</sup>/kuukausi, yhteensä 58 035,27 euroa kuukaudessa lisättyinä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla. Vuosivuokra on 696 423,24 euroa lisättyinä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla. Tilapalveluliikelaitoksen hallintokulu on lisäksi 1,28 euroa/m<sup>2</sup>/kuukausi.

Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain 1.2.2024 alkaen elinkustannusindeksin perusindeksin 07/2022 mukaan.

Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellosta vuokratuista neliöistä kiinteistöyhtiön vuosittaisen talousarvion mukaisesti, pois lukien jätehuolto. Jätekustannusten osalta vuokralaisen osuus on 19 % kiinteistön kierrätyspisteen kustannuksista. Ylläpitovuokra tarkistetaan ja tasataan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen perusteella kerran vuodessa vastaamaan todellista ylläpitovuokraa.

Vuokralaisen sähkö- ja vedenkulutukset mitataan erillisillä mittareilla ja vuokranantaja laskuttaa ne vuokralaiselta erikseen kulutuksen mukaisesti.

Tilojen jäähtyyksestä ja kostutuksesta aiheutuvat kustannukset vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta erikseen.

Vuokralaisen edellisen vuokrasopimuksen aikana toteuttamista korjaustöistä hyvittää vuokranantaja pääomavuokrassa jatkosopimuksen ensimmäisten kymmenen vuoden aikana, ajalla 1.4.2023-31.3.2033, investointihyvityksenä yhteensä 145 523 euroa, joka hyvitetään kuukausittaisessa vuokrassa. Hyvitystä ei sidota elinkustannusindeksiin.

Vuokralaisella on optio jatkaa vuokrasopimusta viidellä vuodella 1.4.2038-31.3.2043. Vuokralaisen tulee ilmoittaa option käytöstä viimeistään 12 kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä, eli viimeistään 31.3.2037.

Mahdollisista vuokra-aikana tulevista muutos- ja korjaustöistä sovitaan erikseen kirjallisesti osapuolten kesken. Vuokranantaja vastaa tulevista muutos- ja korjaustöistä sekä mahdollisista rakennuslupahakemuksista. Muutostöiden suunnitelmista vastaa tilojen käyttäjä, Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosityksikkö. Toteutuneet korjaus- ja muutostyökustannukset vuokranantaja voi laskuttaa investointivuokrana vuokra-aikana 6 % kiinteällä korolla. Investointivuokran maksaa kulttuurin tulosityksikkö. Selvyiden vuoksi todettakoon, että jatkovuokra-ajan alkaessa 1.4.2023 ei ole osapuolten kesken sovittu muutos- tai korjaustöistä.

Vuokrasopimuksen toimitilojen laatutason perustana on Kauppakeskus Sellon musiikkisalin toteutunut taso.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Sellosali vuokrasopimusluonnos 1.4.2023-31.3.2033 2043
- 2 EI JULKAISTA Sellosali vuokrasopimusluonnos 1.4.2023-31.3.2033 2043, Julk. L 24.1 § 20

**Oheismateriaali**

- Sellosali tarveselvitys (kulttuurilautakunnan lausunnosta)
- Sellosalin tapahtumatilan tarveselvityksen selostus, kulttuurilautakunta
- Kulttuurilautakunnan lausunto 25.10.2022
- Sellosali Vuokrasopimus 31.3.2023 asti

**Tiedoksi**