



Kivistön palvelukeskittymästä terveysasemalle vuokrattavat toimitilat / PW

VD/9739/10.03.02.06/2020

PW/PS/TH/MH

Kivistöön on suunnitteilla palvelukeskittymä, johon sijoittuu myös julkisia palveluja. Julkisten palvelujen käyttöön tulevat toimitilat vuokrataan palvelukeskittymän toteuttajalta. Esitetään toimitilojen vuokraamista terveysasemaa varten Kivistön palvelukeskittymästä Lehto Tilat Oy:lta.

Kivistön palvelukeskittymän avoin ilmoittautumismenettely järjestettiin kesällä 2020 ja markkinavuoropuhelut pidettiin syyskuussa 2020. Markkinavuoropuheluiden tulosten perusteella kaupunginhallitus päätti 5.10.2020 § 13 jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista. Maanvuokrasopimuksen ehtona on julkisten palvelujen toimitilojen vuokrasopimusten hyväksyminen.

Kivistön suuralueella on tällä hetkellä noin 15 363 asukasta ja vuoden 2020 väestöennusteen mukaan alueen asukkaiden määräksi on arvioitu 26 590 vuonna 2030. Kivistön terveysaseman 1. vaiheen 30.4.2015 päivätty ja teknisessä lautakunnassa 19.5.2015 hyväksytty tarveselvitys-hankesuunnitelman tilaohjelma on päivitetty vastaamaan Kivistön suuralueen nykyistä väestöennustetta. Päivitettyssä tilaohjelmassa terveysasemalla on lääkärin ja hoitajan vastaanottotilat 10 lääkärille ja 15 hoitajalle. Terveysasemalla hoidetaan sekä kiireellistä ja ei-kiireellistä hoitoa vaativia potilaita. Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018-2027 mukainen ja sisältyy sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan toimitilainvestointiesitykseen vuosille 2021-2031.

Vuokraneuvotteluissa Lehto Tilat Oy:n kanssa on neuvoteltu vuokrasopimuksen ehdoista. Terveysasemalle vuokrattavien toimitilojen pinta-ala on noin 1277 m². Pääomavuokra on 17 €/m²/kk ja arvio ylläpitovuokrasta on 5,41 €/m²/kk. Pääoma- ja ylläpitovuokran lisäksi Vantaan kaupungin kustannusvastuulle tulevat hankintarajaliitteessä määritellyt huonetilojen kalustamiseen ja varustamiseen liittyvät hankinnat, joita ovat esimerkiksi käyttäjien toimintaan liittyvät laitteet ja järjestelmät. Vuokra-aika on 15 vuotta. Terveysasemalle vuokrattavat toimitilat sijaitsevat palvelukeskittymän 3. kerroksessa.

Vuokrasopimuksen liitteiksi tulevat pohjapiirustus, hankintarajaliite, rakennustapaselostus ja siihen liittyvät huonekortit sekä ylläpitovuokran kustannusarvio. Pohjapiirustuksen, hankintarajaliitteen, rakennustapaselostuksen ja siihen liittyvien huonekorttien sisältöä tarkennetaan vuokrasopimusneuvottelujen aikana.

Tilat voidaan ottaa käyttöön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen valmistuttua. Nykyinen arvio valmistumisesta on loka-joulukuussa 2022. Mikäli maanvuokrasopimus allekirjoitetaan Lehto Tilat Oy:n kanssa, Lehto Tilat Oy rakennuttaa palvelukeskittymän tarkoituksenaan myydä kohde myöhemmin kiinteistösijoittajalle.

Vuokranantajalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain 3 §:n (19.12.2019/1299) edellyttämällä tavalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy vuokranantajalle korvausvelvollisuutta. Jos vuokranantaja ei ole kuitenkaan tänä aikana irtisanonut vuokrasopimusta, jatkuu vuokrasopimuksen voimassaolo sopimuksen mukaisesti.



Mikäli sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa oleva vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, vuokrasopimus siirtyy oikeuksineen ja velvoitteineen Vantaan kaupungille irtisanomisajan kuluttua. Vantaan kaupunki osoittaa tilat Vantaan kaupungin tai kolmannen osapuolen muuta toimintaa palvelevaan käyttötarkoitukseen.

Vantaan kaupungin ja Lehto Tilat Oy:n välillä neuvoteltavien Kivistön palvelukeskittymän toteuttamiseen liittyvien maanvuokrasopimuksen ja toteutussopimuksen syntymisen edellytyksenä on se, että Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja vapaa-ajan toimintojen tarvitsemat toimitilat rakennettavasta palvelukeskittymästä.

Vantaan kaupungille palvelukeskittymästä vuokrattavien toimitilojen vuokrasopimusten lopullinen solmiminen edellyttää teknisen lautakunnan päätöksenteon lisäksi sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan että vapaa-ajanlautakunnan päätöksentekoa osaltaan niitä koskevien vuokrasopimusten pääehdoista.

Myöhemmin allekirjoitettavat toimitilojen vuokrasopimukset tulevat voimaan kuitenkin vasta, kun Lehto Tilat Oy on tehnyt Kivistön palvelukeskittymän rakentamispäätöksen. Mikäli rakentamispäätöstä ei ole tehty 30.6.2021 mennessä, toimitilojen vuokrasopimukset raukeavat.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrattavan tilan huoneistoala on yli 500 m² tai vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi tai voimassa olevaa sopimusta jatketaan yli yhdellä vuodella tai kysymyksessä on yli 14 vrk lyhytaikainen käyttöoikeuden myöntäminen.

Tekninen lautakunta 2.12.2020 § 16

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä 30.4.2015 päivätyn ja teknisessä lautakunnassa 19.5.2015 hyväksytyn Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvitys-hankesuunnitelman pohjalta päivitetty tilaohjelma sillä ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta osaltaan hyväksyy sen kokouksessaan,
- b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Lehto Tilat Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot, ja
- c) oikeuttaa toimitilapäällikkö tekemään ja allekirjoittamaan vuokrasopimus Kivistön palvelukeskittymästä terveysasemalle vuokrattavista toimitiloista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

-Kivistön terveysasema, päivitetty tilaohjelma

-Pohjapiirroksen luonnos/Kivistön palvelukeskittymästä terveysasemalle vuokrattavat toimitilat

Täytäntöönpano: Tilakeskus, tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Vantaa

Lisätiedot:

Toimitilapäällikkö Pasi Salo, 040 719 9700

([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))