



VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokrattavat maa-alueet / AK

VD/4272/10.00.02.02/2021

AK/MH/JL

Esitetään Myyrmäestä tontin 92-15-503-1 vuokraamista, Simonkylästä tontista 92-65-19-1 noin 4400 m² suuruisen määräalan vuokraamista, Korsosta tontin 92-81-358-11 vuokraamista, sekä Viertolasta tontin 92-63-196-3 vuokraamista VAV Hoiva-asunnot Oy:lle 25 vuoden maavuokrasopimuksilla. Vuokrattavat maa-alueet ovat rakennettuja. Rakennukset tullaan myymään VAV Hoiva-asunnot Oy:lle.

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 8 asetti tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelevaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelman tuli sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua on valmisteltu konserniyhteisöjä koskevia tuottavuus- ja kasvutoimenpiteitä.

Kaupunginhallitus 8.2.2021 § 13 päätti merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista.

Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja VAV ovat yhteistyössä valmistelleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy, jolle kevään 2021 myytäväksi suunnitellut kohteet myydään ja maa-alueet vuokrataan.

Perustettavan VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaisesti hankkia omistukseensa tai hallintaansa palvelutalorakennuksia ja -kiinteistöjä ja vuokrata niitä ensisijaisesti Vantaan kaupungille tai sen sijaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteiseen järjestämisvastuuseen tulevalle käytettäväksi sosiaalihuoltolain mukaiseen asumispalveluun. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

Nyt esitettäväksi vuokrattavista maa-alueista on laadittu arviokirjat auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta. Myytävistä rakennuksista on myös laadittu arviokirjat auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta sekä kuntoarviot.

Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Näiden palvelutalojen myymisestä päättää hallintosäännön 10. luvun 4 §:n 15. kohdan mukaan tekninen lautakunta. Maa-alueiden vuokraamista koskeva päätäntävalta kuuluu taas kaupunkisuunnittelulautakunnalle.



Edellä mainittujen neljän palvelutalonrakennusten maa-alueet vuokrataan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien periaatteiden mukaisesti:

- Käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.
- Vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta.
 - Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
 - Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.
 - Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.
- Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.
- Tontista peritään lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.
- Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset, jos uusia kiinteistötoimituksia tulee
- Vuokra-aika on 25 vuotta.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjataan seuraavat ehdot:

- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.
- Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan riittävän suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin. Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Näiden ehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen on mahdollisuus ottaa tonttikohtaisista ehtoja esimerkiksi ajo-, johto- ja autopaikkarasitteita. Esimerkiksi Simonkodin kohde 92-65-19-1 (määräala) tarvitsee kulkurasiteoikeuden sekä rasitepysäköintipaikkoja kaupungille jäävälle kiinteistöstä.

Vuokrattavat maa-alueet ovat:

kiinteistötunnus	Osoite	Kohde	Rak.oikeus (k-m ²)	Pinta-ala (m ²)	vuosivuokra (€/v)
92-15-503-1	Ruukkukuja 5	Myyrinkoti	7 000	4 420	126.000
92-63-196-3	Koisotie 3 ja 5	Koisorannan palvelukeskus	3 300	4 741	58.500
92-65-19-1 (määräala)	Simontie 5	Simonkoti	4 562	n. 4 400	81.000
92-81-358-11	Metsoatie 23	Metsonkoti	6 000	8 263	94.500

Tekninen lautakunta päättää rakennusten myymisestä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle. Tämän vuoksi esitetään, että tämä vuokrauspäätös raukeaa, jos tekninen lautakunta ei päättää edellä mainittujen rakennusten myymisestä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää erityispalvelutonttien vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vuokrata VAV Hoiva-asunnot Oy:lle esittelyosassa mainitulla vuosivuokralla ja kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien periaatteiden mukaisesti 25 vuoden maavuokrasopimuksella

- Myyrmäestä tontti 92-15-503-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- Simonkylästä noin 4400 m2 suuruinen määräala tontista 92-65-19-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- Korsosta tontti 92-81-358-11 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- Viertolasta tontti 92-63-196-3 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- valtuuttaa kaupunkiympäristön talous- ja hallintopalvelu tulosalueen lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään tonttikohtaisia vuokrausehtoja.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee ja varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannattivat esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.5.2021 § 3

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vuokrata VAV Hoiva-asunnot Oy:lle esittelyosassa mainitulla vuosivuokralla ja kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien periaatteiden mukaisesti 25 vuoden maavuokrasopimuksella

- Myyrmäestä tontti 92-15-503-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- Simonkylästä noin 4400 m2 suuruinen määräala tontista 92-65-19-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- Korsosta tontti 92-81-358-11 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen



- d) Viertolasta tontti 92-63-196-3 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
- e) valtuuttaa kaupunkiympäristön talous- ja hallintopalvelu tulosalueen lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään tonttikohtaisia vuokrausehtoja.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- kartta tontista 92-15-503-1
- kartta tontista 92-63-196-3
- kartta tontista 92-65-19-1 (määräala)
- kartta tontista 92-81-358-11

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi