



Esisopimus Myyrmäen asumiskeskuksen vuokraamisesta sekä Rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta / VAV Palvelukodit Oy

VD/1251/10.03.02.06/2018

PW/PS/SL/EN/HS

Kortteliin 15407 on laadittu asemakaavamuutos nro 002251- Myyrmäen asumiskeskus, jolla kortteli on muutettu sosiaalitoimen palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA. Kaupunginvaltuuston 29.8.2016 hyväksymä kaavamuutos on kuulutettu voimaan 9.11.2016. VAV Palvelukodit Oy on ostanut Vantaan kaupungilta 28.3.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla tontin 15407-2, jonka asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 15 000 k-m². VAV Palvelukodit Oy rakennuttaa tontille Myyrmäen asumiskeskuksen, jonka tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2015 § 9. Myyrmäen asumiskeskus vastaa Vantaan väestön ikääntymisen luomaan tarpeeseen. Ikääntyneen väestön nopea kasvu edellyttää tuetun asumisen lisäämistä. Tavoitteena on, että 93 % 75 vuotta täyttäneistä asuu omassa kodissa tai palvelutalossa ja korkeintaan 7 % hoiva-asumisessa. Myyrmäen asumiskeskus sisältyy marraskuussa 2014 vuosille 2015–2018 hyväksyttyyn Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan konserniyhtiön (VAV) hankkeena ja on pääosiltaan kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2014–2023 esitettyjen linjausten mukainen.

Sosiaali- ja terveysministeriö (STM) on myöntänyt poikkeamaluvan hankkeen käynnistämiseksi. Hankkeelle on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta. ARA-tuen ehtojen mukaisesti Vantaan kaupunki vuokraa asuinhuoneistot palvelutiloihin vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksella.

VAV Palvelukodit Oy:lle on myönnetty rakennuslupa kesällä 2017 Myyrmäen asumiskeskuksen rakentamiseksi ja rakennustyöt tontilla on käynnissä. Kohteen arvioitu valmistumisajankohta on elokuu 2019. Kohteeseen valmistuu 199 kpl muistisairaille ja huonokuntoisille vanhuksille varattuja erityisasuntoja palvelutiloihin. Kohteen hyötyala on noin 8494 m², josta asunpinta-alaa on 7159,5 m² ja palvelutilojen pinta-alaa on 1334,5 m².

Kohteen vuokralaisten pysäköinti järjestetään pääosin tontilla 92-15-421-4 sijaitsevassa, Ruukkukujan Autopaikat Oy:n omistamassa, pysäköintilaitoksessa jonne sijoittuu 53 kpl autopaikkaa sekä Myyrmäen asumiskeskuksen tontilla 4 kpl autopaikkaa. Pysäköintilaitokseen sijoittuvista autopaikoista tehdään Ruukkukujan Autopaikat Oy:n, Vantaan kaupungin ja VAV Palvelukodit Oy:n välinen rasitesopimus.

VAV Palvelukodit Oy on esittänyt kaupungille, että kohteen vuokraamisesta tehdään esisopimus. Kohteelle myönnetyn investointiavustuksen ”Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi” annetun lain säännösten mukaan tulee asuntojen käyttötarkoituksen säilyä samana 20 seuraavaa vuotta sopimuksen alkamisesta. Kohde rahoitetaan pitkäaikaisella korkotukilainalla, jonka takaisinmaksu-aika on 40 vuotta vuokra-ajan alusta. Investoinnin laajuus ja rahoitus huomioiden vuokra-aika tulee olla korkotukilainan takaisinmaksuajan pituinen. Lopullisen vuokrasopimuksen alkamisajankohta tulee olemaan kohteen arvioitu valmistumisajankohta 1.9.2019 jolloin vuokrasopimus päättyisi 31.8.2059.

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin eli vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Kohde vuokrataan arvonlisäverollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi (ALV 30 §). Vuokrattavista tiloista perittävä vuokra on investointiavustusryhmässä II yht. 46.832,50 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 9.064,35 euroa. Avustusryhmässä II on asuntoja 64 kpl ja asuinpinta-alaa 2882 m². Jälleenvuokrasopimuksessa asukailta perittävä alkuvuokra olisi siten 13,10 euroa jyvitetyle neliölle.



Investointiavustusryhmässä III vuokra on yht. 73.658,55 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 14.256,50 euroa. Avustusryhmässä III on asuntoja 135 kpl ja asuinpinta-alaa 4277,5 m². Jälleenvuokrasopimuksella asukkailta perittävä alkuvuokra on 13,89 euroa jyvitettylle neliölle. Vuokrien määrä vahvistuu hankkeen valmistuessa.

Hallintosäännön luku 10 § 4 kohta 10 mukaan tekninen lautakunta päättää tilakeskuksen 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 13.2.2018 § 12

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee VAV Palvelukodit Oy:n kanssa esisopimuksen Myyrmäen asumiskeskuksen vuokraamisesta 40 vuodeksi. Vuokrasopimuksen alkamisajankohdaksi arvioidaan 1.9.2019, jolloin sopimus päättyy 31.8.2059. Lopullinen vuokrasopimus tehdään, kun kohteen valmistumisajankohta on varmistunut, ja
- b) kaupunki tekee Ruukkukujan Autopaikat Oy:n, Vantaan kaupungin ja VAV Palvelukodit Oy:n välisen rasitesopimuksen Myyrmäen asumiskeskuksen autopaikkojen sijoittamisesta tontilla 92-15-421-4 sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa, ja
- c) oikeuttaa tilakeskus tekemään esisopimukseen, lopulliseen vuokrasopimukseen ja rasitesopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja korjauksia, ja
- d) oikeuttaa tilakeskus allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus ja rasitesopimus hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus Myyrmäen asumiskeskuksen vuokraamisesta
- Rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta

Täytäntöönpano: Tilakeskus, VAV Palvelukodit Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 719 9700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi