



Koisoniitty -hankkeen päivitetyn hankesuunnitelman ja esisopimuksen hyväksyminen VAV Palvelukodit

VD/1300/10.03.02.06/2018

PW/PS/SL/TH/JPO/HS

Koisoniitty -hankkeen päivitetty hankesuunnitelma:

Valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan liittyvän Paavo 2 -ohjelman mukaisessa Koisoniitty-hankkeessa (Koisotie 6) yhdistyvät työ- ja päivätoiminta sekä erilaiset kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevat palvelut, joita tarjotaan samalle tontille sijoittuvien 40 asunnon asukkaiden lisäksi myös yksikön ulkopuolisille asiakkaille. Yksikössä työskentelee yksikön oman henkilöstön lisäksi eri järjestöjen vapaaehtoistyöntekijöistä, joiden määrä tarkentuu toimintojen vakiintuessa.

Hankesuunnitelmassa olevaa tilaohjelmaa on karsittu ja tavoitehintaa on tarkistettu ajankohdan kustannustason mukaisesti. Työ- ja päivätoimintatiloista on poistettu valmistuskeittiö ja kokoustila sekä maalaus- ja purunpoistotilat.

Uusi 13.2.2018 päivätty tavoitehintaa on 7.95 milj. euroa (alv 0 %, kustannustaso KL 97, 1-18), jossa työ- ja päivätoimintatilojen (yhteistilat) osuus on 2.543 milj. euroa (alv 0%) ja asuntojen sekä asumiseen liittyvien tilojen osuus 5.407 milj. euroa (alv 0%).

Perhepalvelujen toimintakustannusennuste on uudisosan osalta ~ 660 000€/v (alv % 0) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 400 000 € (alv % 0). Tiloille ja asukkaille erikseen kohdistuva lopullinen vuokra määräytyy erityisryhmille ja tiloille kohdistuvien tukien ja avustuksien mukaisesti.

Päivitetty hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan, tilakeskuksen sekä VAV Asunnot Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

Hanke sisältyy marraskuussa 2017 hyväksyttyyn Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan konserniyhtiön (VAV) hankkeena ja on Kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2014–2023 esitettyjen linjausten mukainen. Rakennuksen valmistumisen tavoiteaika on vuosi 2019.

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 12.3.2018 hyväksynyt Koisoniitty -hankkeen päivitetyn hankesuunnitelman.

Koisoniitty -hankkeen esisopimuksen hyväksyminen:

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 9.9.2013 § 12 päättänyt esittää tekniselle lautakunnalle, että Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmaan 2012 - 2015 liittyvä Koisoniitty -hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen hyväksytään sosiaali- ja terveyslautakunnan käsittelyn mukaisesti.

Tekninen lautakunta on 29.10.2013 § 7 päättänyt esittää Koisoniitty -hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman liitteineen tavoitehintaan 6 990 000 € (alv 0 %) kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 päättänyt hyväksyä Koisoniitty -hankkeen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman liitteineen.



Vantaan kaupungin tilakeskukselle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrataan tilat osoitteessa Koisoitie 6, 01300 Vantaa. Koisoitie 6 kiinteistö on suunnitteilla ja kiinteistö valmistunee loppuvuodesta 2019.

Vuokrattavat asunnotilat käsittävät 40 kpl asunnottomille varattuja erityisasuntoja palvelutiloihin. Asumisen hyötyala on noin 1 603 m², josta asuinpinta-alaa on 1 475 m² ja palvelutilojen 128 m². Lisäksi kiinteistön teknisiä tiloja, kuten kiinteistövarasto, asuinpinta-alaan sisältyy 100 m².

Vuokrattavat yhteistilat käsittävät työ- ja päivätoimintatilat, henkilökuntatilat ja toimistotilat, yhteensä noin 421,5 m².

Kaikkien esisopimukseen sisältyvien tilojen neliöt voivat vielä suunnittelun edetessä muuttua.

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin eli vuokra määräytyy omakustannuseriaatteella. Kiinteistö vuokrataan verollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi (ALV 30 §). Vuokrattavista asunnotiloista perittävä vuokra on arviolta yhteensä 29 800 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 5 768 euroa. Jälleenvuokrasopimuksessa asukkailta perittävä alkuvuokra olisi siten 15,00 euroa jyvitettylle neliölle. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimelle vuokrattavien yhteistilojen vuokra on yhteensä 8 890 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 1 721 euroa.

Vuokratiedot ovat arvioita, jotka vahvistuvat hankkeen valmistuessa.

Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen rakentamiseen saadaan korkotukilainaa ja investointiavustusta. Siksi vuokrattavat tilat ovat Vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännösten ja määräysten alaisia.

Edellisestä johtuu, että varsinaisessa vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi noiden lakien ja osaksi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) mukaisesti, ellei varsinaisessa vuokrasopimuksessa toisin sovita.

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 tullee olemaan kohteen arvioitu loppuvuodesta 2019, jolloin vuokrasopimus päättyisi loppuvuodesta 2059.

Hallintosäännön luku 10 § 4 kohta 10 mukaan lautakunnan tehtävänä on 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.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta on oikeutettu päättämään hankesuunnitelmien hyväksymisestä.



Tekninen lautakunta 20.3.2018 § 13

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Koisoniitty-hankkeen 21.2.2018 päivitetty hankesuunnitelma ja tavoitehinta liitteineen
- b) että kaupunki tekee esisopimuksen VAV palvelukodit Oy:n kanssa Koisoniitty -hankkeen tilojen vuokraamisesta osoitteessa Koisotie 6, 01300 Vantaa, 40 vuodeksi. Lopullinen vuokrasopimus tehdään, kun kohteen valmistumisajankohta on varmistunut
- c) oikeuttaa tilakeskus tekemään esisopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja korjauksia
- d) valtuuttaa tilakeskus allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Vuokrasopimus VAV Palvelukodit Oy

Täytäntöönpano: Ote VAV Palvelukodit Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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