



Hoivarakennusten myynti VAV Hoiva-asunnot Oy:lle / PW

VD/4205/02.05.03.00/2021

HP/PW/TH/PS

Kaupunginhallituksen asettaman tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa on määritetty toimenpiteenä kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi ovat valikoituneet sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Neljää Vantaan kaupungin omistamaa palvelutalorakennusta esitetään myytäväksi VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävien kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi esitetään 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa.

Kaupunginhallitus asetti **4.5.2020 § 8** tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan 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 päätti **8.2.2021 § 13** 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. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin. Valmistelussa tavoitteena on kerryttää myyntituloja vähintään 10 milj. euroa/vuosi vuosina 2021–2023. Myyntien osalta laaditaan tarkempi suunnitelma vuoden 2021 aikana.

Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valmistelussa valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa tarkoituksenmukaisista keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Myyntitulojen kerryttämisen lisäksi järjestely on tuottavuus- ja kasvutoimenpide myös osaamisen keskittämisen kautta. VAV-konsernin prosessit ovat suuren asuntokannan hallinnoinnin takia kaupungin prosesseja kehittyneemmät, ja konsernilla on kokemusta myös palveluasumisen tuottamisesta, sillä VAV Palvelukodit Oy tuottaa ARA-tuettua palveluasumista kaupungille. Suunnitelmana on, että kaupunki luopuisi tulevaisuudessa asuntojen vuokraustoiminnastaan ja keskittyisi omien palvelutoimintojen kiinteistöjen omistamiseen sekä vuokraustoimintaan. Kaupungilla ja myöhemmin mahdollisilla hyvinvointialueilla on kuitenkin oltava hallinnossaan palvelutalojen osalta välivuokraustoiminto, jotta kiinteistöt voidaan säilyttää arvonalisäverotuksen osalta kuntapalautuksen tai mahdollisesti tulevan hyvinvointialueen palautusoikeuden piirissä.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja yhtiö ovat yhteistyössä valmistelleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Hyvinvointialueuudistuksen lainsäädäntöaikataulun vuoksi järjestely on aikataulutettu kevään 2021 aikana toteutettavaksi.



Hyvinvointialueuudistuksen johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt tulee kuntalaista johtuen yhtiöittää viimeistään vuonna 2026.

Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy, jolle kevään 2021 aikana myytäväksi suunnitellut kohteet myydään. **Konsernijaosto on 20.4.2021 § 4** päättänyt antaa VAV Yhtymä Oy:lle ennakkosuostumuksen perustaa VAV Hoiva-asunnot Oy, valmistella edellä kuvattu järjestely sekä toteuttaa se, ja tehdä siihen liittyvät kauppaa-, vuokraa- ja rahoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa edellyttäen, että kaupungin toimivaltaiset viranomaiset tekevät toimenpiteitä koskevat päätökset. **Kaupunginhallitus on 10.5.2021 § 5** päättänyt myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle enintään 45 milj. euron suuruisen lainan.

Myytavistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kauppahintaneuvotteluissa. Myytävien rakennusten maapohjan vuokraamisesta on valmistelu esitys 25.5.2021 pidettävään Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Myytävien kohteiden kiinteistöarvioissa on määritetty kohteiden markkina-arvot sekä markkina-arvojen tarkkuuksien vaihteluväli. Esitettävät kauppahinnat perustuvat markkina-arvojen vaihteluvälien alarajoihin. Kauppahintojen määrittelyyn on lisäksi luotu lisäkauppahintamekanismi, jonka avulla huomioidaan kiinteistöarvioiden lähtötietoina käytettyjen kuntoarvioiden korjaustarvesuosittelusten puutteet. Myytävien kohteiden korjaustarpeiden arvo selvitetään tarkemmin vuoden 2021 aikana. Korjaustarpeet, joita ei ole huomioitu kiinteistöarvioita laadittaessa, otetaan huomioon kohteiden varsinaisten kauppahintojen jälkeen maksettavien lisäkauppahintojen määrässä sopimusehtojen mukaisesti.

Asuntojen myymisen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkäkestoiset määräaikaisten vuokrasopimukset yhtiön ostamista rakennuksista. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimukset kaupungin omistamista tonteista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille takaisin kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala vastaa palvelutalojen asukasvalinnasta ja kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualue vastaa vuokrasopimusten tekemisestä. Mikäli hyvinvointialueuudistus toteutuu, hyvinvointialueella on oltava kaupungin välivuokraustoimintoa vastaava toiminto.

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimukseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimukseen sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos hyvinvointialue päättäisi käyttää irtisanomisoikeuttaan, kaupunki ottaa vastattavakseen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle loppuvuokra-ajan. Valmistelun lähtökohtana on, että uusi yhtiö vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle. Yhtiön toiminta on suunniteltu järjestettävän siten, että se ei toimi kilpailla markkinoilla.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 15 mukaan tekninen lautakunta tehtävälueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallintaan kuuluvan ja tulevan kiinteän omaisuuden sekä rakennusten ostamisesta ja myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien ohjeiden mukaan.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 5

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä seuraavat rakennukset liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti:
 - osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W),
 - osoitteessa Koiso tie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos),
 - osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva kokonaisneliöltään noin 5255 m² Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen),
 - osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkoti (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H).
- b) hyväksyä kohdassa a) esitettyjen kauppajen kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi yhteensä 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa, joka jakautuu kohteittain seuraavasti:
 - Myyrinkoti: varsinainen kauppahinta 10 174 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 130 500 euroa,
 - Koisorannan palvelukeskus: varsinainen kauppahinta 2 907 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 323 000 euroa,
 - Simonkoti (uusi puoli): varsinainen kauppahinta 9 868 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 096 500 euroa,
 - Korson vanhustenkeskus: varsinainen kauppahinta 9 333 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 037 000 euroa.
- c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään rakennusten kauppakirjojen lopulliset ehdot sekä tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tai teknisiä muutoksia, ja
- d) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

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:

Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä seuraavat rakennukset liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti:
 - osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W),
 - osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos),
 - osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva kokonaisneliöltään noin 5255 m² Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen),
 - osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkoti (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H).
- b) hyväksyä kohdassa a) esitettyjen kauppajen kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi yhteensä 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa, joka jakautuu kohteittain seuraavasti:
 - Myyrinkoti: varsinainen kauppahinta 10 174 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 130 500 euroa,
 - Koisorannan palvelukeskus: varsinainen kauppahinta 2 907 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 323 000 euroa,
 - Simonkoti (uusi puoli): varsinainen kauppahinta 9 868 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 096 500 euroa,
 - Korson vanhustenkeskus: varsinainen kauppahinta 9 333 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 037 000 euroa.
- c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään rakennusten kauppakirjojen lopulliset ehdot sekä tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tai teknisiä muutoksia, ja
- d) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

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 tilakeskusjohtaja muutti liitteenä olevan Koisorannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnoksen kohdan 5.3 sekä liitteenä olevien Metsonkodin, Myyrinkodin ja Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnosten kohdan 6.3 koskien lisäkauppahinnan määräytymistä kuulumaan seuraavasti:

”Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 5.1 ja 5.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *1–5 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *6–7 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *8–10 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;



- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liitteet:

- Koisonrannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnos (II)
- Metsonkodin kauppakirjaluonnos (II)
- Myyrinkodin kauppakirjaluonnos (II)
- Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnos (II)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)