



Hoivarakennusten takaisinvuokraus VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä / PW

VD/4322/10.03.02.06/2021

HP/PW/PS

Vantaan kaupunki on myymässä neljä omistamaansa hoiva- ja palvelurakennusta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin. Myytäviä hoiva- ja palvelutalorakennuksia esitetään takaisinvuokrattaviksi 25 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Vantaan kaupungin **tekninen lautakuntakunta** käsittelee kokouksessaan **26.5.2021** Vantaan kaupungin omistamien rakennusten myyntiä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle. Myynnin kohteena ovat neljä hoiva- ja palvelutalorakennusta, jotka ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee **25.5.2021** pidettävässä kokouksessa myynnin kohteena olevien rakennusten maapohjan vuokraamista. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin.

Myytavistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kohteiden myyntihintojen määrittelyssä. Kohteiden vuokrien määrittely perustuu VAVin määrittämiin omakustannusvuokriin, jotka sisältävät arviodun hoitokulun, maanvuokran, kiinteistöveron, isännöinti- ja hallinnontikulun, PTS-korjaukset, varautumisen korjauksiin, korkokulut sekä lainan lyhennykset. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan.

Vuokrattavat rakennukset ovat seuraavat:

- A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 6 462 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.
- B. 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). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1 799 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 56 224 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 10 882 euroa.
- C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 3 703 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.



- D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 4 525 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 23 366 euroa.

Kaikki vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja kaikkien vuokrasopimusten vuokra-ajan pituus on 25 vuotta.

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 vuokrasopimuksiin 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 vuokrasopimuksiin 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 VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan tekninen lautakunta tehtäväl alueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 6

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkodin sekä sitä palveleva huoltorakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevien Koisorannan palvelukeskuksen rakennusten sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevien rakennelmien (varastot, autokatos ja jätekatos) vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitsevan Simonkodin uuden puolen vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkodin sekä sitä palvelevan talousrakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- oikeuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus,
- todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu,
- todeta, että lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimivaltaisen hallituksen myönteisen vuokrauspäätöksen, ja
- 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 teki esittelytekstin vuokrattavia rakennuksia koskevaan kohtaan seuraavat vuokrattavien kohteiden kokonaispinta-aloja ja vuokria koskevat tekniset korjaukset (korjatut kohdat merkitty **lihavoituna**):

- A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **6462 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.
- B. 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). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **1 799 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä **56 224 euroa** kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on **10 882 euroa**.
- C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **3 703 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.

- D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **4 525 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 23 366 euroa.

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja teki teknisen korjauksen liitteenä olevan Koisorannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnoksen vuokran määrästä kertovaan kohtaan. Korjattiin vuokran määrä ensimmäisenä sopimusvuotena 57 645 eurosta kuukaudessa 56 224 euroon kuukaudessa ja arvonlisäveron osuus sopimuksen alkamishetkellä 11 157 eurosta 10 882 euroon: "Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena **56224 eur/kk**. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä **10882 euroa**."



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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Tekninen lautakunta 31.5.2021 § 4

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkodin sekä sitä palveleva huoltorakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevien Koisorannan palvelukeskuksen rakennusten sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevien rakennelmien (varastot, autokatos ja jätekatos) vuokrasopimuksen pääehdot,
- c) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitsevan Simonkodin uuden puolen vuokrasopimuksen pääehdot,
- d) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkodin sekä sitä palvelevan talousrakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- e) oikeuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus,
- f) todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu,
- g) todeta, että lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimivaltaisen hallituksen myönteisen vuokrauspäätöksen, ja
- h) 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liitteet:

- Koisonrannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnos (II)
- Metsonkodin vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin liiketilojen vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin asumispalveluiden vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin keittiötilojen vuokrasopimusluonnos
- Simonkodin uuden puolen vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Vantaa

Lisätiedot:

toimitilapäälikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)