



Pysyvän vuokranalennuksen myöntäminen Kaunialan Sairaala Oy:lle

VD/1019/10.04.02.00/2016

KN/HP/PW/PS/JB

Vantaan kaupungista on Kaunialan sairaalan kiinteistön ostamisen yhteydessä tullut vuokranantaja vuokrasopimuksessa, jossa vuokralaisena on Kaunialan Sairaala Oy. Kaunialan Sairaala Oy on Sotainvalidien Veljesliitto ry:n ja Vantaan kaupungin omistama osakeyhtiö, joka on perustettu vastaamaan sairaalatoiminnasta Kaunialassa.

Omistajien välinen perussopimus on allekirjoitettu 15.12.2006. Perussopimuksessa on määritelty Kaunialan Sairaala Oy:n Vantaan kaupungin tilakeskukselle maksamien perus- ja lisävuokrien määräytymisperusteet sekä toisaalta sairaalan Vantaan sosiaali- ja terveystoimelta perimien hoitopäivien hinnoitteluperusteet. Kaunialan Sairaala Oy on tuottanut geriatrinen potilaiden kuntoutusta ja toimintakykyä tukevaa hoitoa vuoden 2007 alusta lähtien. Sotainvalidien Veljesliitto ry omistaa sairaalatoiminnasta vastaavan Kaunialan Sairaala Oy:n osakkeista 55 prosenttia ja Vantaan kaupunki 45 prosenttia.

Perussopimukseen on kirjattu, että kumpikin omistajaosapuoli vastaa omalta osaltaan sairaalalle syntyvistä tappioista – Sotainvalidien Veljesliitto tasaa Valtiokonttorin asiakkaiden hoidosta aiheutuneet tappiot ja Vantaan kaupunki tasaa omien potilaidensa ja asukkaidensa hoidosta aiheutuvat tappiot.

Vuosien 2010–2012 aikana Kaunialassa toteutettiin mittava saneeraus, jolla varmistettiin kaikkien ympärivuorokautisten hoitopaikkojen ajanmukaisuus. Lisäksi rakennettiin uusi 24-paikkainen tehostetun asumispalvelun yksikkö palvelemaan Vantaan kaupungin tarpeita. Hoitopaikkojen kokonaismäärä Kaunialassa ei kuitenkaan lisääntynyt vanhan kylpylärakennusosan jäädessä pois hoitokäytöstä.

Vantaan kaupungin osuus hoitopaikoista kasvaa sotainvalidien määrän laskun myötä siten, että vantaalaisia on Kaunialassa jo enemmän kuin sotainvalideja ja -veteraaneja. Kaupungin omistusosuus yhtiöstä kasvaa siten, että viimeistään vuoden 2018 lopussa Vantaan kaupungilla on enemmistöomistus.

Kaunialan sairaalan käytössä olevan koko kiinteistömäärän pinta-ala on yli 20 000 kerrosneliömetriä, sisältäen kaikki sairaala-, toimisto ja henkilökunta-asuntorakennukset.

Koko tontin rakennusoikeus on 19 300 kerrosneliömetriä jakaantuen seuraavasti:

1. Sairaalan alueen osa (Sairaala A, B, C ja V sekä vanha pesularakennus) 16 050 kerrosneliömetriä.
2. Uusi R-osa 1 050 kerrosneliömetriä.
3. Kerrostalojen alueen osa 2 200 kerrosneliömetriä.

Vanhan päärakennuksen (V-osan) kokonaisala on 3 870 kerrosneliömetriä, josta ullakon käytöstä poistamisen yhteydessä poistui 440 kerrosneliömetriä. Siten V-osan käytössä oleva pinta-ala on 3 430 kerrosneliömetriä. Koko vanha päärakennus on syksyn 2013 aikana jouduttu poistamaan tuotantokäytöstä paloviranomaisen määräyksestä. Lähes kaikki käytöstä poistetut tilat on saatu alivuokrattua Kalliolan päihdekuntoutuksen käyttöön tammikuun lopussa 2016, mutta vuokrauksella ei ole saatu poistettua päävuokrasopimuksen vuokranalennuksen tarvetta. V-osan osuus kokonaisvuokrasta on neliöperusteisesti laskettuna noin 400 000 euroa.

Kaunialan Sairaala Oy on aikaisemmin hakenut vuosia 2012 ja 2013 koskevia vuokranalennuksia, jotka vuoden 2012 osalta ovat suuruudeltaan 110 805,13 euroa ja vuoden 2013 osalta 33 205,33 euroa. Perusteluna Kaunialan Sairaala Oy on esittänyt, että osa Kaunialan sairaalan tiloista on ollut väliaikaisesti pois käytöstä.

Kaupunginhallitus on 27.1.2014 § 6 päättänyt myöntää Kaunialan Sairaala Oy:lle vuosia 2012 ja 2013 koskevat väliaikaiset vuokranalennukset.

Vuokrasopimuksessa määritelty vuokra muodostuu kolmesta osasta, jotka ovat perusvuokra, lisävuokra I ja lisävuokra II. Lisävuokra I:n määrä vastaa Suomen valtion 10 vuoden sarjaobligation korkonoteerauksen vuotuista korkoa lisättynä 3,3 prosenttiyksikön marginaalilla laskettuna



vuokralaisen hyväksymien ja vuokranantajan maksamien vuosikorjaus- ja perusparannusmenojen sekä uudisrakentamiskustannusten arvonlisäverolliselle määrälle.

Lisävuokra II koostuu vuokranantajan tekemien 4,0 miljoonan euron perusparannus ja investointitöistä laskettavasta vuosittaisesta viiden prosentin määrästä, joka on suuruudeltaan 200 000 euroa.

Vuoden 2015 kokonaisvuokra on 2 001 108,55 euroa, josta lisävuokra I on 327 108,55 euroa ja lisävuokra II on 200 000 euroa. Päätösesityksen mukainen vuokranalennus vähennettäisiin käytännössä edellä mainitusta lisävuokra I:stä.

Koska Kaunialan sairaalan vanha päärakennuksesta on pois sairaalatoiminnan käytöstä ja sen alivuokrauksen tuotot ovat toistaiseksi pieniä, on perusteltua myöntää Kaunialan Sairaala Oy:lle pysyvä vuokranalennus.

Kaupunginhallitus 8.2.2016 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myöntää Kaunialan Sairaala Oy:lle pysyvä 250 000,00 euron suuruinen vuokranalennus takautuvasti 1.1.2015 alkaen.

Käsittely:

Merkittiin, että talousjohtaja Patrik Marjamaa poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilakeskus Pasi Salo, tiedoksi Kaunialan Sairaala Oy Mervi Ahlroth

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 839 28756 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi