



Vuokrahyvityksen myöntäminen Kaunialan sairaala Oy:lle

VD/911/02.03.00.02/2020

HP/JH/PW/PS/LL

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

Sotainvalidien Veljesliitto ry:n ja Vantaan kaupungin 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.

Vantaan kaupungin osuus hoitopaikoista on kasvanut sotainvalidien määrän laskun myötä siten, että vantaalaisia on ollut Kaunialassa enemmän kuin sotainvalideja ja -veteraaneja. Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on kasvanut siten, että jo vuoden 2018 lopussa Vantaan kaupungilla oli enemmistöomistus. Vantaan kaupunki omistaa nykyisin Kaunialan sairaala Oy:n koko osakekannan.

Kaunialan sairaalan käytössä olevan koko kiinteistömässän 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.

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. Lisäksi kaupunginhallitus päätti 8.2.2016 myöntää Kaunialan Sairaala Oy:lle pysyvän 250 000,00 euron suuruinen vuokranalennus takautuvasti 1.1.2015 alkaen.

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 2019 kokonaisvuokra on ollut 1 445 379,93 euroa, josta perusvuokra on 871 000 euroa, lisävuokra I on 306 683,70 euroa ja lisävuokra II on 200 000 euroa. Päätösesityksen mukainen vuokranalennus vähennettäisiin käytännössä edellä mainitusta lisävuokra I:stä.

Kaunialan sairaalan hallitus on päättänyt kokouksessaan 20.1.2020 esittää Vantaan kaupungille määrältään 65 000 euron vaatimuksen vuokrahyvityksestä, joka kohdentuu vuoden 2019 vuokraan. Kaunialan sairaala Oy perustelee vaatimustaan sillä, että Kaunialan sairaala Oy on kokenut merkittäviä tulonmenetyksiä siitä, että asukashuoneita on jouduttu pitämään tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Kaunialan sairaala Oy:n pyyntö vuokranhyvityksestä vuodelle 2019 on nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 10.2.2020 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myöntää Kaunialan sairaala Oy:lle määrältään 65 000 euron vuokrahyvitys, joka kohdentuu vuoden 2019 vuokraan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pasi Salo 040 7199700

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi