



Vuokrahyvityksen myöntäminen Kaunialan sairaala Oy:lle vuoden 2020 vuokrista

VD/7965/02.03.00.02/2020
HP/PS/LS

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.

Kaupunginhallitus päätti 10.2.2020 § 18 vuoden 2019 vuokriin kohdentuneesta määrältään 65 000 euron vuokrahyvityksestä. Perusteluna vuokrahyvityksen myöntämiselle oli Kaunialan sairaala Oy:n tulonmenetykset, jotka johtuivat siitä, että asukashuoneita jouduttiin pitämään tyhjiillään sisäilmaongelmien takia.

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.

Kaunialan vuokrien määrät vuoden 2020 osalta ovat seuraavat:

- i. Perusvuokra on 871 200 euroa, josta vähennetään pysyvä vuokranalennus 250 000 euroa, jolloin perusvuokran määrä on 621 200 euroa.
- ii. Lisävuokra 2 on 200 000 euroa.
- iii. Arvio lisävuokra 1:stä on noin 375 000 euroa. Lisävuokra 1 voidaan laskea tarkemmin vasta vuoden lopussa.

Arvio Kaunialan sairaalan koko vuoden 2020 vuokrasta on täten noin 1 196 000 euroa.

Kaunialan Sairaala Oy on 20.5.2020 päivätyllä asiakirjalla hakenut kaupungilta vuokranalennusta koronavirustilanteen vaikutusten vuoksi menetettyjä tuottoja vastaavasti. Yhtiö on myöhemmin täsmentänyt pyyntönsä 200.000 euroon.

Yhtiö on perustellut pyyntöään sillä, että koronaepidemia on vakavasti heikentänyt yhtiön taloutta. Koronavirusepidemia levisi keväällä 2020 sairaalaan ja suuri osa sairaalan vakituisesta henkilöstöstä joutui karanteeniin huhtikuussa 2020. Merkittävää henkilökuntavajetta jouduttiin korvaamaan vuokrahenkilöstöllä. Yhtiö on itse tehnyt merkittäviä sopeutustoimia talouteensa ja lomauttanut hallinto- ja terapiahenkilöstöään siten, ettei tällä ole ollut vaikutusta hoitotoimintaan.

Koska yhtiön nyt pyytämä vuokranalennus ei perustu vuokrakohteen puutteellisuuteen, vaan koronavirusepidemian aiheuttamiin odottamattomiin kustannuksiin, on vuokranalennuksessa kokonaisuudessaan kysymys Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisesta valtioneuosta.

Kaupungin on mahdollista myöntää yhtiölle tukea vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. De minimis tuen enimmäismäärä on 200.000 euroa kolmen peräkkäisen verovuoden kuluessa. Vuokranalennus 200.000 euroa, myönnetään de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, annettu 18 päivänä joulukuuta 2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L 352, 24.12.2013). Tuen saaja on kirjallisesti ilmoittanut, että se ei ole saanut kuluvan tai kahden aikaisemman verovuoden aikana muuta de minimis -tukea.

Kyseinen vuokranmaksusta vapautus vähentää vastaavasti tilakeskuksen tuloja 200 000 eurolla vuonna 2020, mikä on otettava huomioon arvioitaessa tilakeskuksen vuoden 2020 nettotulosta.

Kaupunginhallitus 5.10.2020 § 14

Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myöntää Kaunialan sairaala Oy:lle määrältään 200 000 euron vuokranalennus, joka kohdentuu vuoden 2020 vuokraan.

**Käsittely:**

Talous- ja strategijaohtaja Matti Ruusula poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala / kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. +358 40 719 9700,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi