



Väliaikaisen vuokranalennuksen myöntäminen Kaunialan sairaala Oy:lle

VD/563/10.00.02.04.00/2014
KN/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 sairaala-toiminnasta 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 60 prosenttia ja Vantaan kaupunki 40 prosenttia (31.12.2013).

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 kylpyrakennusosan jäädessä pois hoitokäytöstä.

Vantaan kaupungin osuus hoitopaikoista kasvaa sotainvalidien määrän laskun myötä siten, että tammikuussa 2014 vantaalaisia on Kaunialassa jo enemmän kuin sotainvalideja ja -veteraaneja. Kaupungin omistusosuus yhtiöstä kasvaa siten, että viimeistään vuoden 2018 lopussa Vantaan kaupungilla on enemmistöomistus.

Vuodelle 2014 on sovittu Vantaan kaupungin osalta 1,5 prosentin hinnankorotus hoitopäivähintoihin. Valtiokonttorin osalta pitkäaikaishoidon hinnankorotukset ovat vuonna 2014 n. 2 prosenttia, hoitopäivän lähtöhinnan ollessa Vantaan hintaa korkeampi.

Kaunialan sairaalan käytössä olevan koko kiinteistömassan 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. Rakennus on tällä hetkellä osin toimistokäytössä ja osin tyhjillään. V-osan osuus kokonaisvuokrasta on neliöperusteisesti laskettuna noin 400 000 euroa.

Vuokrasopimuksessa määritelty vuokra muodostuu kolmesta osasta, jotka ovat perusvuokra, lisävuokra I ja lisävuokra II. Lisävuokra I:n määrä vastaa Suomen valtion 10 vuoden sarjaobligaatien 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 investointitoista laskettavasta vuosittaisesta viiden prosentin määrästä, joka on suuruudeltaan 200 000 euroa.

Vuoden 2012 perusvuokra on ollut 1 474 000 euroa, lisävuokra I on ollut 143 732,98 euroa ja lisävuokra II on ollut 200 000 euroa. Vuoden 2012 kokonaisvuokra on 1 817 732,98 euroa.



Vuoden 2013 perusvuokra on ollut 1 474 000 euroa, lisävuokra I on ollut 374 574,71 euroa ja lisävuokra II on ollut 200 000 euroa. Vuoden 2013 kokonaisvuokra on 2 048 855,59 euroa.

Kaunialan sairaala Oy on 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.

Päätöksenteon yhteydessä on nähtävillä Kaunialan sairaala Oy:n tekemä esitys väliaikaisesta vuokranalennuksesta.

Kaupunginhallitus 27.1.2014 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Kaunialan sairaala Oy:lle vuoden 2012 osalta 110 805,13 euron suuruinen vuokranalennus,
- b) myöntää Kaunialan sairaala Oy:lle vuoden 2013 osalta 33 205,33 euron suuruinen vuokranalennus.

Käsittely:

Merkittiin, että talousjohtaja Patrik Marjamaa poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- 1 Kaunialan sairaala Oy:n kirje vuoden 2012 vuokrahyvityksestä

Täytäntöönpano: tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 719 9700, etunimi.sukunimi@vantaa.fi