Vantaa

Vuokrasopimusten uusiminen ja toimitilojen äänieristyksen parantaminen kohteessa Vernissakatu 6-8 / AK

VD/3058/10.03.02.06/2022
AK/PS/KL

Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön toimitiloja (yht. 5 262,5 m²) osoitteesta Vernissakatu 6–8 (1–6 krs.) usealla eri sopimuksella. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla, pääosin perhe- ja sosiaalipalvelujen palvelualueella on kohteessa toimintaa kuudessa eri kerroksessa. Kohteen 1., 2. ja 5. kerroksen asiakasvastaanottotilojen äänieristystä on tarpeen parantaa, jotta asiakkaan yksityisyyden suoja toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Muutostyöt aiheuttavat muutoksen vuokran määrään, minkä vuoksi tilojen vuokrauksesta tehdään uusi vuokrasopimus.

Äänieristyksen parantaminen Vernissakatu 6–8:ssa sisältyy hankkeena toimitilainvestointiohjelmaan 2022–2031.

Asiakkaiden sosiaaliseen tilanteeseen ja terveyteen liittyvät tiedot ovat lain mukaan salassa pidettäviä. Jotta asiakkaan yksityisyyden suoja toteutuu lain edellyttämällä tavalla, tulee asiakastyössä käytettävien tilojen äänieristyksen olla riittävä. Luottamuksen syntyminen edellyttää, että asiakkaan tietoja voidaan käsitellä rauhallisessa tilassa sivullisten kuulematta. Myös puhelinkeskusteluissa ja videoyhteydellä tapahtuvissa tapaamisissa yksityisyyden suoja ja luottamuksellisuus tulee turvata. Säännöllisesti tehtävissä työolojen haittojen ja vaarojen arvioinnissa on tuotu työntekijöiden toimesta esiin, että äänieristys Vernissakatu 6–8:n asiakasvastaanottotiloissa on puutteellista. Sosiaalihuoltolaki edellyttää työntekijöitä ilmoittamaan asiakastyön epäkohdista, jotta niihin voidaan puuttua riittävän ajoissa. Äänieristyksen puutteista on tehty edellä mainittuja ilmoituksia SPro-järjestelmässä.

Äänieristysremontin sisältö:

- 1. kerros: n. 900 m^2 ja 20 huonetta
- 2. kerros: n. 400 m^2 ja 23 huonetta
- 5. kerros: n. 250 m^2 ja 11 huonetta

Kyseisissä kerroksissa ja tiloissa on kartoituksen yhteydessä huomattu puutteita äänieristyksessä. Työn yhteydessä seinien puutteellinen ääneneristys korjataan lisälevytyksellä ja puuttuvat äänieristysovet vaihdetaan normaaliovien tilalle. Vuokranantajana toimii Jorma Paturi ja hänen yhtiönsä PPJK Kapitaali Oy. Korjaustoimenpiteet tehdään vuokranantajan toimesta ja kustannukset maksetaan lisävuokrana kolmen vuoden kuluessa.

Remontti on määrä toteuttaa 4/2022–7/2022. Mahdollisista väistötilojen tarpeista ovat kartoitukset käynnissä Tikkurilan alueella. Kustannusarvio alueen hintatason mukaan olisi 16 €/m^2/kk+alv, joten esim. 400 m^2 tilan kustannukset olisivat siten 6 400 €/kk+alv.

Muutostyöt koskevat kolmen vuokrasopimuksen aluetta, joten ko. sopimusten ehdot on neuvoteltu uudelleen. Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- sopimuksen 1 vuokra (610 m2) on 8 951,76 €/kk+alv 24 %, sopimuksen 2 (496 m^2) vuokra on 9 461,45 €/kk+alv 24 % ja sopimuksen 3 (1 642 m^2) vuokra on 25 236, 53 €/kk+alv 24 %.
- vuokra pitää sisällään lämmityksen ja käyttöveden, mutta ei siivousta eikä sähköä.

- vuokra-aika alkaa 1.8.2022 ja on toistaiseksi voimassa 6 kk irtisanomisajalla siten, että ensimmäinen irtisanomisaika on 31.7.2025 ja koskee kaikkia kolmea sopimusta
- muutostyökustannukset ovat noin 305 000 € + alv, jotka jyvitetään vuokraan 36 kk ajalle 1.8.2022 lähtien. Lisävuokra on arvioitu olevan noin 9 101 €/kk+alv 24 % yhteensä ko. kustannuksen mukaan.

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 vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin 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.

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 21.3.2022 kokouksessaan päättänyt valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualueen vuokraamaan uudelleen nyt käytössä olevat Vernissakatu 6–8 sijaitsevat esittelytekstissä kuvatut tilat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön ja järjestämään tarvittaessa väistötilat remontin ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai kun määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittelytekstin mukaisesti uusia kolme vuokrasopimusta Jorma Paturin ja hänen yhtiönsä PPJK Kapitaali Oy:n kanssa koskien Vernissakatu 6–8.

Käsittely:
Kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)