



Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat toimitilat ja asunnot / AK

VD/13295/10.04.02.00/2022

TeA/AK/TH/TE/HK

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen seurauksena perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueille 1.1.2023. Samalla Vantaan kaupungin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Kaupungin omistamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvistä tiloista solmitaan vuokrasopimukset alkamaan 1.1.2023 alkaen.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1. päivänä tammikuuta 2023.

Voimaantulolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31. päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä on useita kaupungin omistamia toimitiloja, joista on valmisteltu kaupungin ja Vantaa ja Keravan hyvinvointialueen välisiä vuokrasopimuksia. Vuokrattavia toimitiloja sijaitsee noin sadassa rakennuksessa. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrataan kaupungin omistamia asuntoja lisäksi noin 30 kpl, joita Hyvinvointialue edelleenvuokraa asiakkailleen. Lisäksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle alivuokrataan noin 4000 m² toimitilaa kohteista, jotka kaupunki on vuokrannut.

Vuokrasopimusten ehtojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Vuokran määrä määräytyy asetuksen 6 §:n ”Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti määräytyvä vuokra” mukaan. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voidaan soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin. Vantaan kaupungin sisäisten vuokrien laskentamalli on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2017 § 32. Osaan vuokrasopimuksista lisätään lisäksi siivous korvausta vastaan sekä osaan vuoden määräajaksi



vartiointipalvelu korvausta vastaan. Yksittäisten asuntojen vuokrina käytetään kaupungin määrittämiä vuokranmäärityspäätöksiä.

Vuokraa tarkistetaan asetuksen 7 §:n mukaisesti vuosittain elinkustannusindeksin mukaan.

Pääsääntöisesti tiloista tehdään määräaikaista vuokrasopimukset, jotka ovat voimassa 31.12.2025 asti, minkä lisäksi hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kaupungille viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Seuraavista kohteista tarjotaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle määräaikaista pidempiä vuokrasopimuksia:

KOHDE	OSOITE	VUOKRATTAVA PINTA-ALA	VUOKRASOPIMUKSEN TARJOTTAVA PITUUUS
VANTAANKOSKEN PALOASEMA	MARTINKYLÄNTIE 3	2 547	20v
0174150 HAVUKOSKEN PALOASEMA	HOSANTIE 3 (HALMEKUJA)	1 880	20v
0153007 RUSKEASANNAN PALOASEMA	TULLIMIEHENTIE 14	956	10 v.
KATRIINAN SAIRAALA	KATRIINANKUJA 4	13 947	1.1.2023-30.6.2029
TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI	TAMMIRINTEENTIE 2	1 769	20v
KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS	TALVIKKIRINNE 6 (ENT. ORVOKKITIE 16)	2 224	20v
0363041 VIERTOLAN VASTAANOTTOKOTI	LILJATIE 24	1 221	10v
0370006 VIERTOLAN VASTAANOTTOKOTI/ ASOLAN YKSIKKÖ (ENT. VAAHTERAMÄKI)	VAAHTERAKUJA 2	319	10v
0381110 HARJULAN NUORISOKOTI	KORSONTIE 52	430	20v
9383008 KORSO-KOIVUKYLÄ SOSIAALI- JA TERVEYSKESKUS	NAALIPOLKU 6	2 553	20v
0391031 LÄNSIMÄEN TERVEYSASEMA	KEILAKUJA 1	2 124	20v

Osasta kohteista tehdään lyhyemmät tai toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset mm. siitä syystä, että niissä on alkamassa ennen vuoden 2025 päättymistä korjauksia, jotka estävät tilojen käytön korjausten alettua, tai tarve hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvien talouspalveluiden ja HR:n henkilöiden toimitiloille nykyisissä toimitiloissa on vain väliaikainen, kunnes hyvinvointialue on järjestänyt näille henkilöille uudet toimitilat. Tällaisia ovat seuraavat kohteet:

KOHDE	OSOITE	VUOKRATTAVA PINTA-ALA	VUOKRASOPIMUKSEN TARJOTTAVA PITUUUS
0581030 TUKIKOHTA KORSON PIENOTEOLL. TALO C (HALLIT)	URPIAISENTIE 7	627	1.1.2023-31.12.2024
9061014 KIINT OY TIKKURILAN KAUPPAKESKUS (TIKKURI)	ASEMATIE 10 A	128	Toistaiseksi
TAMMIRINNE/VUORIKUMMUN OSASTO	NEITSYTKUJA 5 (ENT. NEITSYTPOLKU)	273	toistaiseksi, jos tehdään esisopimus pidemmästä vuokrasopimuksesta / muutoin 3+1
0568027 TYÖTILAT TUKIKOHTA B	KOISOTIE 7	105	toistaiseksi
9660010 SOSTER/ LASTENSUOJELU 1.5.2018 LUK. (ENT. KIPINÄ)	HIEKKAHARJUNTE 8	138	Toistaiseksi
MÖLANDET TORPPA JA KALLINEN	Saari Sipoossa	158	Toistaiseksi
0315067 MYRMAEN TOIMINTAKESKUS	SOLKIKUJA 8 b	1 131	toistaiseksi, jos tehdään esisopimus pidemmästä vuokrasopimuksesta / muutoin 3+1



0462020 TIKKURILAN LUKIO	VALKOISENLÄHTEENTIE 53	211	1.1.2023-31.12.2025
0485001 JOKIVARREN KOULU	SORVATIE 16	60	Toistaiseksi
0496002 ITÄ-HAKKILAN KOULU	KOULUTIE 8	87	Toistaiseksi
0416003 KAIVOKSELAN KOULU	KAIVOSVOUDINTIE 10	49	Toistaiseksi
0415031 VASKIVUOREN LUKIO	VIRTATIE 4	277	Toistaiseksi
0465014 SIMONKALLION KOULU	SIMONKALLIONTIE 1	99	Toistaiseksi
0417009 KIVIMÄEN KOULU	LINTUKALLIONKUJA 6	784	Toistaiseksi
0463017 VIERTOLAN KOULU/ LILJATIEN YKSIKKÖ (ENT. VIERTOLAN KOULU)	LILJATIE 2	59	1.1.2023-31.12.2025
0470005 VARIA/ KOIVUKYLÄN (ENT. TALVIKKITIE) TOIMIPISTE	TALVIKKITIE 119	59	1.1.2023-31.12.2025
0482016 MIKKOLAN YHTENÄISKOULU (LYYRA)	LYYRANPOLKU 2	304	Toistaiseksi
0474062 KYTÖPUISTON KOULU (ENT. HAVUKALLIO)	PELTONIEMENKUJA 1	276	Toistaiseksi
0423014 KANNISTON KOULU + KANNISTON PÄIVÄKOTI	KENRAALINTIE 6	410,0	Toistaiseksi
0471007 ILOLAN KOULU+LAAJENNUS	EPINKOSKENTIE 5	21	1.1.2023-31.12.2025
0417004 MÄRTENS DALSKA SKOLA	LAAJAVUORENKUJA 4	36	Toistaiseksi
0061004 KAUPUNGINTALO	ASEMATIE 7	38	1.1.2023-31.12.2023
9061011 KIINT OY VANTAAN SÄÄSTÖTALO	KIELOTIE 20	191	1.1.2023-31.3.2023
0363025 TOIMISTOTILAT	PELTOLANTIE 9	360	1.1.2023-31.3.2023

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

Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- tarjota Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi liitteiden 1 ja 2 mukaisia toimitiloja ja asuntoja listatekstissä ja liitteissä kuvatuin periaattein,
- alivuokrata liitteen 3 mukaiset toimitilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, ja
- valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään kohdekohtaisia vuokrausehtoja.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään siten, että esittelytekstiin ja liitteeseen 1 tehtiin seuraava muutos: Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalossa (Kielotie 20) sijaitsevia toimitiloja tarjotaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi ajalle *1.1.2023-31.3.2023*.

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tarjota Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi liitteiden 1 ja 2 mukaisia toimitiloja ja asuntoja listatekstissä ja liitteissä kuvatuin periaattein,
- b) alivuokrata liitteen 3 mukaiset toimitilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, ja
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään kohdekohtaisia vuokrausehtoja.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys raukesi kannattamattomana.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivonen esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemen kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Toivosen esitystä asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Heikkinen, Kivimäki, Lind, Liutu, Mäkipernaa, Nikkanen, Pajunen, Siniketo-Pietilä, Viilo, Vähäkangas) ja 5 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Toivonen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen ja kaupunkitilalautakunnan jäsenet Heidi Hummastenniemi, Mari Hynninen, Mika Oja ja Teija Toivonen jättivät eriävän mielipiteen pöytäkirjaan:

"Valtionneuvosto on tehnyt ohjeistuksen kiinteistömyyntien valmisteluun hyvinvointialueilla, joihin myös Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitilojen kiinteistöjen vuokraamiset pitäisi pohjautua. (lähde: VN/15534/2022).

"Mikäli kunnat ja kuntayhtymät valmistelevat toimitiloihin liittyviä myyntejä, tulisi näiden perustua kokonaisharkintaan ja yhteistyöhön hyvinvointialueiden ja -yhtymien kanssa."

Emme ole saaneet selkeää selostusta ovatko Vantaan kaupunki ja Vantaa-Kerava hyvinvointialue toimineet yllä olevan ohjeistuksen mukaisesti.

"Lakisääteisten velvoitteiden lisäksi ministeriöt painottavat, että toimitilojen myynnissä tulisi ottaa huomioon: 1. Taloudelliset vaikutukset kuntien lisäksi myös hyvinvointialueille. Lähtökohtana tulisi olla, että kiinteistöjen myynti on myös käynnistyvien hyvinvointialueiden talouden kannalta perusteltuja eikä toimitilojen myynti vaikeuta hyvinvointialueiden talouden tilannetta."



Vantaa-Keravan hyvinvointialueen näkemystä ei olla selostettu kaupunkilautakunnassa ollenkaan talouden näkökulmasta. Emme ole myöskään saaneet riittävää selostusta vuokrauksen tai myynnin taloudellisista vaikutuksista.

"2. Palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyvät vaikutukset sekä kuntien että hyvinvointialueiden näkökulmasta. Hyvinvointialueilla ja kunnilla on yhteiset asukkaat. Myyntien valmistelussa tulee konsultoida myös hyvinvointialueita siitä, miten myynti vaikuttaa alustaviin suunnitelmiin alueen palveluverkosta. Huomioitavaa on, että kunnalla ei ole enää juurikaan mahdollisuutta vaikuttaa alueen palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyviin asioihin, mikäli toimitilat on myyty kolmannelle osapuolelle."

Palveluverkkosuunnitelma on Vantaa-Kerava hyvinvointialueella vasta valmistumassa vuoden 2023 aikana. Vantaa-Kerava hyvinvointialueella sekä kunnilla on yhteiset asukkaat ja tämän vuoksi palveluverkko tulee olla valmis ennen kaikkea päätöksen tekoa. Emme ole saaneet riittävästi tietoa miksi tietyt kohteet vuokrataan 3+1 vuokrasopimuksella, toiset 20 vuotisilla sopimuksilla ja kolmannet lyhyemmillä sopimuksilla. Epäselväksi jäi myös se, miksi valittiin sisäisen vuokran järjestelmä eikä kokonaisvuokramallia.

"3. Varautumiseen ja huoltovarmuuteen liittyvät näkökulmat. Toimitilat ovat hyvinvointialueiden toiminnoille välttämätön edellytys ja niiden hallintasuhteiden tulee olla sen mukaiset. Kiinteistöjen myynnissä on voitava varmistua, että ostaja on riittävän luotettava ja tilojen käyttö on mahdollista kohtuullisin ehdoin kaikissa olosuhteissa."

Vuokrasopimuksia valmistellaan myyntiä varten. Kaupunki tähtää pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin maksimoidakseen kiinteistöjen myyntihinnan, mikä ei ole hyvinvointialueen eikä asukkaiden etu. Tarvitaan myös huoltovarmuusarvio.

Pyynnöistä huolimatta emme ole saaneet riittäviä selvityksiä ja laskelmia päätöksenteon tueksi."

Liitteet:

- Liite 1. Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat (II)
- Liite 2. Hyvinvointialueelle vuokrattavat asunnot
- Liite 3. Hyvinvointialueelle alivuokrattavat toimitilat

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, puh. 040 681 3845
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)