

1463/10.03.02.01/2022

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Lähtötilanne

Hyvinvointialue on ollut vuokralla Sipoon kunnan omistamissa toimitiloissa 1.1.2023 lähtien. Kyseiset sopimukset ovat määräaikaista ja päättyvät nyt 31.12.2025. Hyvinvointialue ilmoitti, ettei se käytä erillistä optio-oikeutta, vaan sopimukset tulee käydä kokonaisuuksina uudelleen läpi.

Kohteiden läpikäynti ja jatko

Vuokrasopimuskauden aikana pidettiin Sipoon kunnan ja hyvinvointialueen kesken useita neuvotteluita. Näiden tarkoituksena on ollut linjata missä tiloissa hyvinvointialueen kannattaa jatkaa vuokralla, mitkä se voi ostaa itselleen ja mistä tiloista kannattaa luopua tarpeettomina. Neuvotteluissa tultiin lopulta seuraaviin johtopäätöksiin toimitilojen osalta:

- Opiskeluhuollon tilojen vuokrasopimuksia jatketaan. Näihin tehdään ainoastaan yksittäisiä tilatarkennuksia / -muutoksia.
- Hyvinvointialue osti pelastuslaitoksen itselleen. Hyvinvointialue tulee ostamaan myös öljyntorjuntavaraston vuoden 2025 loppuun mennessä. Vanhan paloaseman vuokrasopimus päättyi pelastuslaitoksen valmistuttua automaattisesti.
- Seniorikeskuksen, Nikkilän sosiaali- ja terveysaseman, Koy Söderkullan Tallbackan (hammashoito) ja Söderkullan sosiaali- ja terveysaseman vuokrasopimuksia jatketaan. Sopimusehdot neuvotellaan erikseen.
- Ratatuvan käytöstä Nikkilässä luovuttiin osapuolten yhteisellä päätöksellä kesken sopimuskauden rakennuksen kunnosta johtuvista syistä. Sopimusta ei enää uusita.
- Vävhultin varastotilasta Nikkilässä luovutaan määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä. Hyvinvointialue siirtää apuvälineet uuteen toimipisteeseen.
- Palvelutalo Elsien ja Kuntalan tiloista Nikkilässä luovutaan. Tilat ovat tarpeettomat hyvinvointialueelle.

Uudet vuokrasopimukset

Kaikki uudet vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia 1.1.2026 alkaen. Niissä on 12 kalenterikuukauden irtisanomisaika - poislukien Koy Söderkullan Tallbacka, jossa irtisanomisaika on 6 kalenterikuukautta. Sopimuksiin ei kohdistu vuokravakuutta. Vuokrien tarkistus on sidottu elinkustannusindeksiin.

Opiskeluhuollon tiloihin vuokrataso on määriteltävä kunnan sisäisten vuokrien määrittelyn mukaisesti. Koy Söderkullan Tallbackan vuokra on määriteltävä samaan markkinahintaiseen vuokratasoon kuin Keravan kaupungin maksama vuokrataso on kohteessa. Söderkullan sosiaali- ja terveysaseman vuokrataso perustuu tilasta omistajalle maksettaviin pääoma- ja ylläpitovuokriin sekä tilasta kunnalle muodostuviin

ylläpitokustannuksiin. Seniorikeskuksen ja Nikkilän sosiaali- ja terveysaseman vuokrat perustuvat Colliers Finland Advisors Oy:n arviokirjoihin. Jokaiseen vuokrasopimukseen on tehty oma laaja vuokralaskelma ja kirjattu tarkemmat vuokrausehdot.

Vuokran suuruus

Hyvinvointialueen vuokrat ovat Sipoon kunnalle kuukaudessa opiskeluhuollon osalta noin 9400 €, Seniorikeskuksesta noin 61 000 €, Nikkilän sosiaali- ja terveysasemasta noin 152 000 €, Koy Söderkullan Tallbackan tiloista noin 7 400 € ja Söderkullan sosiaali- ja terveysasemasta noin 30 000 €. Kuukausituotto kaikista tiloista on siis noin 260 000 € ja vuosituotto noin 3 117 600 € (alv 0 %).

Vuokrasopimusten hyväksytys ja viimeistely

Opiskeluhuollon, Koy Söderkullan Tallbackan ja Söderkullan sosiaali- ja terveysaseman vuokrasopimuksissa vuokranantaja on Sipoon kunta. Nämä vuokrasopimusluonnokset hyväksytetään tästä syystä nyt Teknisellä valiokunnalla. Seniorikeskuksen ja Nikkilän sosiaali- ja terveysaseman vuokrasopimukset viedään erikseen hyväksyttäväksi Sipoon kunnan omistamille kiinteistöosakeyhtiöille, jotka toimivat näissä kohteissa vuokranantajina. Kyseisen kahden sopimuksen tiedot on kuitenkin tuotu tiedoksi tekniselle valiokunnalle.

Hyvinvointialueen kiinteistöyksikkö hyväksyttää vuokrasopimusluonnokset toiminnasta vastaavilla ja hyvinvointialueen omalla päättävällä toimielimellä. Tämän jälkeen sopimuksia tarvittaessa täydennetään, ne viimeistellään ja allekirjoitetaan sähköisesti vuoden 2025 loppuun mennessä.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä hyvinvointialueen vuokrasopimukset opiskeluhuollon, Koy Söderkullan Tallbackan ja Söderkullan sosiaali- ja terveysaseman osalta esitetyin tiedoin ja ehdoin 1.1.2026 alkaen toistaiseksi voimassa olevina. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikkö Juha Pohjosen täydentämään ja viimeistelemään vuokrasopimukset yhdessä hyvinvointialueen kanssa sekä allekirjoittamaan ne.

Tekniska utskottet beslutar att godkänna välfärdsområdets hyresavtal för elevvården, Koy Söderkullan Tallbacka och Söderkulla social- och hälsostation enligt de uppgifter och villkor som presenterats, från och med 1.1.2026 tills vidare. Tekniska utskottet bemyndigar lokalservicechefen Juha Pohjonen att komplettera och slutföra hyresavtalen tillsammans med välfärdsområdet samt att underteckna dem.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor