



§ 1162

Myllypuron vanhustenkeskuksen peruskorjaus ja muutos monipuoliseksi palvelukeskukseksi

HEL 2013-016257 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä osoitteessa Myllymatkantie 4 sijaitsevan, liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisen, peruskorjauksen jälkeen yhteensä 7002 m² ryhmäkoteja ja 4282 m² palvelukeskustiloja sisältävän, rakennuksen vuokrattavaksi palvelukeskuksen osalta edelleen sosiaali- ja terveystalouden käyttöön Myllypuron monipuolista palvelukeskusta varten, ja tyhmäkotien osalta suoraan sosiaali- ja terveystalouden osoittamille vuokralaisille. Vuokrasopimuksessa noudatetaan seuraavia keskeisiä ehtoja ja muutoin liitteenä 1 olevasta vuokrasopimusluonnoksesta ilmeneviä ehtoja.

Oikeutuksen ehtona on, että vuokraukselle myönnetään kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittamista koskevan lain mahdollistama poikkeuslupa.

Tilojen ylläpidon sisältämä kokonaisvuokra on palvelukeskuksen osalta yhteensä 14,50 euroa/m²/kk ja 62 089 euroa/m²/kk ilman arvonlisäveroa. Peruskorjauksen arvonlisäverottomien kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 30,7 miljoonaa euroa, joista ryhmäkotien kustannuksiksi on arvioitu 19,1 miljoonaa euroa ja palvelukeskuksen osuudeksi 11,6 miljoonaa euroa. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Palvelukeskuksen toimitilojen yhteenlaskettu 20 vuodelle pääomitettu vuokra on 8,33 milj. euroa.

Ryhmäkotien asuntojen osalta kyseessä on välivuokraus siten, että sosiaali- ja terveystalouden osoittamat asukkaat tekevät tilakeskuksen kanssa vuokrasopimukset, joista saatavilla vuokratuloilla katetaan ryhmäkodeista aiheutuvat vuokrakustannukset.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus alkaa kun peruskorjaustyöt ovat valmiit arviolta helmikuussa vuonna 2020. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 20 vuoden päästä vuokrasopimuksen alkamisesta.

Kaupunginhallitus päätti samalla kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta hakemaan sosiaali- ja terveysministeriöltä kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittamista koskevan lain mahdollistamaa poik-



keuslupaa sitoutuakseen hankkeen toteuttamiseen ja edellä esitettyyn 20 vuoden vuokra-aikaan.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuk-
sen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarvekuvaus Myllypuron vanhustenkeskuksen peruskorjaus monipuoli-
seksi palvelukeskukseksi
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Myllymatkantie 4 ER hankesuunnitelma
- 4 Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen peruskorjauksen hanke-
suunnitelma 31.3.2016.pdf

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilojen tarve

Monipuoliset palvelukeskukset ovat osa sosiaali- ja terveystieteiden palveluverkkosuunnitelmaa vuoteen 2030 asti. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta hyväksyi kokouksessaan 7.10.2014 sosiaali- ja terveystieteiden palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit. Palveluverkkosuunnitelma sisältää yhteensä 14 monipuolista palvelukeskusta, jotka ovat tarkoitettu ikääntyneille ja monisairaille.

Tällä hetkellä valmiita monipuolisia palvelukeskuksia ovat Kinapori, Töölö, Riistavuori, Syystie ja Kontula. Parhailaan peruskorjattavana on Roihuvuoren palvelukeskus (palveluverkko sisältää myös Kampin palvelukeskuksen, jossa ei ole asumista).

Palveluverkkosuunnitelman taustalla olevissa ikääntymispoliittisissa linjauksissa korostuvat kotona asumisen tukeminen, erilaiset ikääntynei-



den asumisratkaisut ja laitospalvelusta luopuminen. Pitkäaikainen ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen monipuolisissa palvelukeskuksissa toteutetaan ryhmäkotiasumisena ja valtaosa asukkaista on muistisairaita.

Ryhmäkoteissa on 12 - 16 asukasta, asukasta kohden 35 - 40 m² huoneistoala (asukkaalla käytössä n. 20 m² asuinhuone ja kylpyhuone 5 m²). Ryhmäkoteissa on lisäksi keittiö, ruokailutila ja olohuone sekä vaate- ja siivoushuollon ja henkilökunnan tiloja. Kohteissa ryhmäkotien määrä vaihtelee ollen 3 - 16.

Vanhustenkeskuksen muutos monipuoliseksi palvelukeskukseksi

Kaupunginvaltuusto päätti 12.12.2012 siirtää osoitteessa Myllymatkantie 4 sijaitsevan Myllypuron vanhustenkeskuksen rakennuksen apportiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille, joka sulautui Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön 31.12.2014. Apporttisiirron perusteluna oli muun muassa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen erikoistuminen hoitamaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta korkotukilainoituksen ja siihen sidotun investointiavustuksen hakemisen edellyttämät prosessit erityisasumiskohteissa yhdessä asuntotuotantotoimiston kanssa.

Myllypuron vanhustenkeskuksessa on tällä hetkellä 1.-2. kerroksessa erilaista palvelu-, huolto- ja toimistotilaa ja 3.-7. kerroksessa laitospaikoja. Yhteensä kohteessa on 165 asukaspaikkaa. Nykyisten vuokratilojen laajuus on 13 501 m².

Peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen kerroksiin 3.-7. toteutetaan kuhunkin kaksi ryhmäkotiä ja 2. kerrokseen yksi ryhmäkoti. Ryhmäkoteissa on 11 -13 asuntoa ja yhteensä asuntoja on peruskorjauksen jälkeen 136. Muutoksen yhteydessä laitoshoidon muuttuu ryhmäkotiä muotoiseksi palveluasumiseksi ja asukkaiden kanssa solmitaan vuokrasopimukset asunnoista ja niihin jyvitettyistä yhteistiloista.

Rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen toteutetaan peruskorjauksen yhteydessä muutoksia, joiden avulla palvelukeskukselle, päivätoiminnalle ja kotihoidolle saadaan nykyistä toimivammat tilat.

Monipuolisen palvelukeskuksen laajuus on yhteensä 11 284 m² huoneistoalaa. Tästä ryhmäkotien osuus on 7002 htm² ja palvelutilojen (sisältää palvelukeskuksen, päivätoiminnan ja kotihoidon tilat sekä yhteistilat) 4282 htm².

Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen tarvekuvaus on liitteenä 2 ja hankesuunnitelma tilaselvityksineen liitteinä 3 ja 4.



Toteutusmuoto

Helsingin kaupungin asunnot Oy rakennuttaa hankkeen ja järjestää sille rahoituksen. Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (Ara) tullaan hakemaan syksyllä 2016 palveluasumisen osuuteen korotukilainaa ja siihen liittyvää erityisasumisen investointiavustusta. Ara on antanut vastaaviin kohteisiin investointiavustusta 40 % kustannuksista. Palvelukeskuksen osuudelle on suunniteltu haettavaksi kaupungilta muuta lainaa myöhemmin rakentamisaikataulun ja rahoitussuunnitelman tarkentuessa.

Kaupunginjohtaja päätti johtajisto käsittelyssä 22.6.2016 (41 §) merkitä tiedoksi Kaupungin välivuokrausmenettelyn kehittäminen -työryhmän loppuraportin ja päätti samalla kehottaa kaupunginkansliaa, kiinteistövirastoa, sosiaali- ja terveystoimistoa sekä kaupunkikonsernin omistamia kiinteistöyhtiöitä ryhtymään toimenpiteisiin raportissa mainittujen toimenpide-ehdotuksien toteuttamiseksi. Työryhmän esitti toimenpide-ehdotuksena muun muassa välivuokrausmenettelyn hallinnon selkeyttämistä keskittämällä välivuokraus kokonaisuudessaan kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Tilakeskus solmii kaupungin puolesta vuokrasopimuksen koko rakennuksesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa ja tekee sitten vuokrasopimukset keskuksen ryhmäkotiasunnoista edelleen sosiaali- ja terveystoimiston osoittamien asukkaiden kanssa. Palvelukeskuksen tilat tilakeskus taas vuokraa edelleen sisäisellä vuokrauksella sosiaali- ja terveystoimistolle.

Välivuokrausmenettelyn taustalla on arvonlisäverolain mahdollistama arvonlisäveron palautusmenettely, jolloin kiinteistön omistaja voi hakea po. kiinteistön arvonlisäverolliseksi ja siten saada palautuksina kiinteistön rakennus-, perusparannus- ja peruskorjauskustannuksiin sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron. Kaupunki maksaa arvonlisäveron sisältävän vuokran Helsingin kaupungin Asunnot Oy:lle ja hakee maksetun veron takaisin niin kutsuttuna kuntopalautuksena.

Vuokra-arvio

Helsingin asuntotuotantotoimiston arvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 30,7 miljoonaa euroa. Arvonlisäverollisina rakennuskustannukset ovat yhteensä 38,1 miljoonaa euroa (alv 24 %) kustannustasossa rakennuskustannusindeksi (RI) 100,1 (helmikuu 2016).

Huoneistoneeliötä kohden kustannukset ovat arvonlisäverottomina 2719 euroa/htm² ja arvonlisäverollisina (alv 24 %) 3372 euroa/htm².



Ryhmäkotien osuus kustannuksista on yhteensä 19,1 milj. euroa ja palvelutilojen osuus 11,6 milj. euroa (alv 0 %).

Peruskorjaus- ja muutostöiden jälkeinen tilojen kokonaisvuokra on 14,50 euroa/m²/kk (alv 0 %) oletuksella, että ryhmäkotien osuuteen saadaan erityisryhmien investointiavustusta 40 % kustannuksista. Vuokra jakaantuu hoitovuokraan 3,66 euroa/m²/kk ja pääomavuokraan 10,84 euroa/m²/kk. Tällä hetkellä sosiaali- ja terveystieteiden vanhuskeskuksesta maksama vuokra on 12,96 euroa/m²/kk.

Vuokrasopimus solmitaan toistaiseksi voimassa olevaksi, siten että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 20 vuoden päästä vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokra-aika alkaa peruskorjauksen valmistamisen jälkeen arviolta helmikuussa 2020. Vuokraa tarkistetaan vuosittain omakustannusperusteisesti ARA-säännösten mukaan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnlisävero.

Kaupunginhallituksen 14.12.2015 (1208 §) hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan erityisasumishankkeisiin sisältyvät toimitilat käsitellään kuten muutkin kaupungin tilahankkeet käsittelyohjeen mukaisesti. Koska kyseessä on vuokratilahanke ei kaupunginhallitus käsittele hankkeen hankesuunnitelmaa vaan hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokraamista sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön.

Esitettävän palvelukeskuksen toimitilojen yhteenlaskettu 20 vuodelle pääomittettu vuokra on 8,33 milj. euroa, joten vuokranhanke edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa tuli voimaan 1.7.2016 ja on voimassa 31.12.2019 asti. Lain mukaan kaupunki ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonnlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Lakia sovelletaan myös vuokrat tai muuna käyttöoikeussopimuksena toteutettavaan rakennuksiin kohdistuvaan investointiin, jonka arvonnlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Näin ollen laki rajoittaa myös kyseessä olevan vuokrasopimuksen solmimista Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Kaupunki voi lain mukaan hakea poikkeuslupaa investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi sosiaali- ja terveystieteiden ministeriöltä, kun inves-



19.12.2016

Kaj/4

tointi on perusteltu palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen.

Tilakeskus, jonka vuokratilasta on kysymys, hakee hankkeelle poikkeusluvan edellytyksenä sen toteutukselle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarvekuvaus Myllypuron vanhustenkeskuksen peruskorjaus monipuoliseksi palvelukeskukseksi
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Myllymatkantie 4 ER hankesuunnitelma
- 4 Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen peruskorjauksen hankesuunnitelma 31.3.2016.pdf

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Asuntotuotantotoimisto
Sosiaali- ja terveystoimisto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimikunta 03.05.2016 § 103

HEL 2013-016257 T 10 06 00

Esitys

Sosiaali- ja terveystoimikunta päätti

- hyväksyä osaltaan Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen peruskorjauksen 31.3.2016 päivätyn hankesuunnitelman ja

- tehdä hankkeesta tarvepäätöksen.



19.12.2016

Kaj/4

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta esitti hankesuunnitelman kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirkko Suppanen, projektisuunnittelija, puhelin: 310 43895
pirkko.suppanen(a)hel.fi
Jaana Lunnela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 42505
jaana.lunnela(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566