

ESISOPIMUSLUONNOS KULKURIN VALSSIN JA VUOKKOKODIN VUOKRAUKSESTA

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

Turun Palvelutilat Oy (jäljempänä: "TuPa")
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku
Y-tunnus 2554156-7

Vuokranantajan yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
Hallituksen puheenjohtaja Johannes Malmi
Puh. 02-267 2480
Sähköposti: johannes.malmi@tvt.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos (jäljempänä: "kaupunki")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta
www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginvaltuuston päätökseen 20.04.2015 § 67.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten kesken vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon toteuttamisesta kohdassa 4 kuvattuihin vuokrakohteisiin. Turun kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut, hyvinvointitoimiala, konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastuualue sekä Turun Palvelutilat Oy ovat yhteistyössä valmistelleet vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon kaksi erillistä hankesuunnitelmaa. Hankesuunnitelmat on laadittu kaupunginvaltuuston 20.4.2015 § 67 tekemän päätöksen mukaisesti Murkionkatu 10:een sijoittuvasta uudiskohteesta ja Kuralankatu 2:een saneerattavasta peruskorjauskohteesta.

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia hankkeiden toteuttamisesta siten, että TuPa rakentaa ko. tilat ja kaupunki vuokraa ne käyttöönsä 25 vuoden vuokrasopimuksella. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan kohteet TuPa:lta niiden valmistuttua sopimuksessa ja kaupunginvaltuuston päätöksessä kerrotuin reunaehdoin. Urakkakilpailutuksen jälkeen allekirjoitettavat vuokrasopimukset ovat liitteinä 1 ja 2. Molempiin kohteisiin on saatu ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) investointiavustusvaraus (yhteensä noin 11,3 miljoonaa euroa) ja kohteet vuokrataan kaupungille ARA-sääntöjen mukaisella ns. omakustannushintaperiaatteella. TuPa:n tulee esittää vuokranmääräytymisperusteet kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, eivätkä kokonaisvuokrat saa ylittää niitä summia, jotka kaupunginvaltuusto on päätöksessään hyväksynyt.

4. Vuokrauksen kohteet ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena on vanhuspalvelun ympärivuorokautisen asumisen ryhmäasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja oheistiloineen sekä pihaluoneineen osoitteissa

1. Kuralankatu 2, Turku (Kulkurin valssi)
2. Murkionkatu 10, Turku (Vuokkokoti)

Tilat vuokrataan valmiina käyttöönottaviksi käyttötarkoituksenaan vanhuspalvelun ympärivuorokautinen asumispalvelu. Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset ja niiden tulee täyttää kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki käyttötarkoituksen viranomaismääräykset. Vuokralaisen niin halutessa tiloissa voi olla muitakin toiminnallisia ratkaisuja kuin mitä ARA:n antama päätös edellyttää, eikä päätös saa rajoittaa nykyaikaisen toiminnallisuuden suunnittelua. ARA:n rahoitus- ja avustuspäätös ei ole edellytys sille, että jokin vuokralaisen toivoma ratkaisu voidaan hyväksyä toteutettavaksi vuokralaisen kustannuksella.

Tilojen on sovelluttava ryhmäkodeiksi ja niiden suunnittelussa tulee välttää laitosmaisuuksia. Vuokralaisen tarkoituksena on järjestää tiloissa kodinomaista tehostettua palveluasumista vanhuksille. Suunnittelussa on varmistettava mm. seuraavien vaatimusten täytyminen:

1. toiminnalliset vaatimukset
2. viranomaismääräykset
3. toiminnanharjoittajan vastuunäkökohdat
4. sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto (Lausunto vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon hankesuunnitelmista, Murkionkatu 10 "Vuokkokoti" sekä ns. Hila, Kuralankatu 2 "Kulkurin Valssi" pvm. 10.3.2015)
5. laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalouksista (2012/980)

Tilojen käyttötarkoituksenmukaisuus varmistetaan tiiviillä yhteistyöllä osapuolten kesken suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Lisäksi vuokralainen tulee harkitsemassaan laajuudessa osallistumaan tilojen jatkosuunnitteluun ja tutustuu perusteellisesti vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan. Osapuolten välinen yhteistyö on kuvattu tarkemmin liitteenä 3 olevassa prosessimallissa.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

Vuokrakohde sisältää myös kiinteistölle rakennettavat parkkipaikat, jotka on osoitettu vuokralaisen käyttöön ja ulkoilupiha-alueen.

5. Sopimuksen perusteeseen liittyvät lausunnot

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti esittää lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy esitetyt Vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon hankesuunnitelmat Murkionkatu 10 (Vuokkokoti) sekä Kuralankatu 2 (Kulkurin valssi) sekä sitoutuu niistä aiheutuviin kustannuksiin.

Sosiaali- ja terveyslautakunta edellyttää lausunnossaan toiminnallisten vaatimusten huomioimisen viranomais määräysten täyttämistä toiminnanharjoittajan vastuu huomioiden. Lisäksi se toteaa, että jatkosuunnittelussa ja rakennuttamisvaiheessa osallistetaan kaupungin valvonta- ja suunnitteluvastuussa olevia virkamiehiä ja toiminnasta vastaavia.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti esittää lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy esitetyt vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon hankesuunnitelmat Murkionkatu 10 (Vuokkokoti) sekä Kuralankatu 2 (Kulkurin valssi). Lisäksi Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti esittää, että substanssialan edustajien tulee olla suunnittelussa ja valvonnassa kiinteästi mukana.

TuPa päätti esittää lausuntonaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut ehdolliset päätökset TuPa:lle investointiavustuksista ja vuokra-asuntojen rakentamiseen korkotukilainoiksi hyväksymiselle. Asukaskohderyhmänä ovat vanhukset, joille ei voida enää taata turvallista hoitoa yksityiskodissa kotihoidon palveluilla. TuPa:n lausunnoissa kerrotaan, että molemmat hankesuunnitelmat vastaavat edellä mainittuja hakemuksia ja tarkoituksia. Lisäksi lausunnosta käy ilmi, että TuPa on sitoutunut hankkeeseen:

- mikäli kaupunki sitoutuu vastaamaan mahdollisesti toteuttamattoman hankkeen suunnittelu- ja valmistelukustannuksista sekä kustannuksista, joita Ara ei hyväksy hankkeen kustannuksiksi

- edellyttäen, että kaupunki antaa Turun Palvelutilat Oy:lle tililimiitin suunnittelu- ja muiden kustannusten sekä hankkeen oman rahoituksen käynnistymistä toteutuvien kustannusten maksamiseen
- tarvitaan esisopimus, vastaava tai siksi katsottava/tulkittava päätös
- lisäksi kaupungin kanssa neuvotellaan myös hankkeiden rakennusaikaisesta rahoituksesta
- lisäksi esitetään Kulkurin Valssin rakennuspaikan hankintaa, kun paikka on rakennuskelpoinen ja toteutuskelpoinen hankkeelle.

Sosiaali- ja terveyslautakunnan, kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan ja Turun Palvelutilat Oy:n lausunnot ovat oheismateriaaleina.

Edellä mainituista lausunnoista tähän poimitut asiat hyväksytään tämän sopimuksen ehdoiksi.

6. Rakennuttamis- ja vuokrausjärjestely

TuPa rakennuttaa kohteet KVR-urakoina ja vuokraa tilat kokonaisuudessaan kaupungille 25 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Kaupunki vuokraa tilat edelleen Hyvinvointitoimialalle keittiötiloja lukuun ottamatta. Hyvinvointitoimiala vuokraa asunnot ja mahdollisen jyvitysosuuden asukkaalle, jolta se perii vuokraa asunnosta sekä palvelumaksun. Keittiötilojen mahdollinen edelleenvuokraus ratkaistaan osana ruokapalvelukilpailutuksia ja niihin liittyviä ehtoja.

Tiloja vuokratessaan vuokralaisen tulee noudattaa asukasvalinnoissa, vuokran määräytymisessä ja muutoinkin kulloinkin voimassaolevia korkotukilain (604/2001) säännöksiä. Lisäksi vuokralaisen on huolehdittava siitä että kulloinkin voimassaolevaa Lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (L1281/2004) noudatetaan.

Seuraavassa taulukossa on kohteen vuokria tarkasteltu eri näkökulmista. Taulukossa on esitettyä kohteen vuokrat, niin ulkoiset tulojen ja menojen näkökulmasta, kohteen sisäisen vuokran jakautuminen sekä Hyvinvointitoimialan nettovuokran hankkeista.

	Kulkurin valssi €/vuosi	Vuokkokoti €/vuosi
Ulkoiset tulot ja menot		
Turun palvelutilat Oy:n perimä vuokra	1 120 000	1 080 000
Hyton perimä vuokra asukkailta	720 000	720 000
emokaupungin nettovuokra	400 000	360 000
Emokaupungin sisäiset vuokrat		
Sisäinen vuokra koko hankkeesta	1 147 568	1 107 355
Hyton sisäinen vuokra	1 103 240	1 064 623
keittiön sisäinen vuokra	44 328	42 732
Hyton vuokramenot ja tulot		
Hyton sisäinen vuokra	1 103 240	1 064 623
Hyton perimä vuokra asukkailta	720 000	720 000
Hyton sisäinen nettovuokra	383 240	344 623

Kaupungilta ja edelleen hyvinvointitoimialalta perittävä kohdekohtaiset vuosittaiset enimmäisvuokrat ovat 1,12 ja 1,08 miljoonaa euroa vuodessa. Asukkailta perittävässä vuokrassa tullaan huomioimaan Kelan eläkkeensaajan asumistukijärjestelmä ja tämän pohjalta asukkailta perittävän vuokran arvioidaan olevan noin 720.000 euroa/kohde (perustuu oletukseen, että kohteisiin kyetään toteuttamaan 120 asukaspaikkaa).

Vuokrausjärjestelyssä hyvinvointitoimiala vuokraa asunnot edelleen asukkaille aiemmin kuvatulla tavalla. Tällöin hyvinvointitoimialalle jäävä osuus uusien kohteiden vuokrasta olisi vuosittain noin 345.000 euroa ja 383.000 euroa (hyvinvointitoimialan sisäinen vuokra vähennettynä asukkailta perittävästä vuokrasta), eli kahdesta kohteesta yhteensä noin 728.000 euroa/vuosi.

7. Hankkeen kustannukset ja niiden rahoitus

TuPa haki molemmille hankkeille ARA:lta erityisryhmien investointiavustusta sekä korkotukea. Molemmille hankkeille ARA myönsi 40 % ehdollisen avustusvarauksen vuodelle 2015, eli 5,4–5,9 miljoonaa euroa/kohde. Loppuosan yhtiö rahoittaa kilpailutettavalla rahoituslaitoslainalla, mutta myös omarahoitusosuutta voidaan käyttää.

TuPa:n laatimat kustannusarviot ovat kohdekohtaisesti noin 2,25 miljoonaa euroa alhaisemmat kuin Kiinteistöliikelaitoksen laatimat kustannusarviot. TuPa:n kustannusarvioissa ei ole huomioitu kaikkia käyttäjän edellyttämiä tilojen toiminnallisuutta parantavia tekijöitä ja niistä aiheutuvaa lisäinvestointitarvetta (mm. vanhussiirtoihin tarkoitettu nosturikiskojärjestelmäkokonaisuus). Näiden järjestelmien tarpeellisuudesta johtuen hankkeen kokonaiskustannusarvioina pidetään Kiinteistöliikelaitoksen arvioita, jotta kohteiden toiminnallisuuden toteutuminen käyttäjän

edellyttämällä tasolla voidaan varmistaa. Tämä korkeampi kustannusarvio on ollut myös vuokranmäärityksen perusteena.

Kustannusarviot kohteittain:

Kuralankatu 2 / Kulkurin Valssi

Turun Palvelutilat Oy: 14.826.000 € (alv 0 %)

Kiinteistöliikelaitos: 17.076.000 € (alv 0 %).

ARA:n myöntämä avustusvaraus hankkeelle on 5.930.400 €.

Murkionkatu 10 / Vuokkokoti:

Turun Palvelutilat Oy: 13.480.000 € (alv 0 %)

Kiinteistöliikelaitos: 15.730.000 € (alv 0 %).

ARA:n myöntämä avustusvaraus hankkeelle on 5.392.000 €.

Kuralankatu 2:n peruskorjauskustannukset on arvioitu siten, että hanke toteutetaan aiemmin esitetystä laajuudessa kohteen päätyosaan niin, että katutasossa olevat liiketilat jäävät hankkeen ulkopuolelle. TuPa on kuitenkin aikeissa hankkia myös ko. tilojen alla oleva katutasokerroksen, jonka TuPa on katsonut olevan tarkoituksenmukaista liittää osaksi kokonaisuutta. Katutasokerroksen mahdollinen hankinta ja siihen kohdistuvat investointikustannukset eivät tule lisäämään vuokrakustannusta yllä esitetystä enimmäisvuokrasta, vaikka tila kokonaan tai osittain tulisi tämän hankkeen käyttöön.

TuPa:n saaman ARA-rahoituksen (muodostuu investointiavustuksesta ja korkotukilainasta) ylittävä kustannus, eli noin 2,25 miljoonaa euroa/hanke, tulee kaupungin rahoitettavaksi myöhemmin sovittavin lainaehdoin.

TuPa tarvitsee hankkeiden käynnistämiseen viiden miljoonan euron limiittilainan, jonka tarkoituksena on rahoittaa rakennuspaikan hankinta (Kuralankatu 2:ssa kiinteistön määräosuus ja Murkionkatu 10:ssä tontti) ja hankkeiden suunnittelun jatkaminen ennen ARA:lta tulevia maksueriä. Kaupunginhallitus on myöntänyt TuPa:lle kyseisen limiittilainan, jonka ehdot ilmenevät kaupunginhallituksen päätöksestä ja sen liitteestä (Kh 14.9.2015 § 379). Tämän lisäksi kaupunginhallitus on valtuutettu myöntämään myöhemmin sovittavin ehdoin lisälainoituksen ARA-kustannukset ylittäviin rakennuskustannuksiin siten, että lisälainoitus on enimmillään 2,25 miljoonaa euroa/kohde.

TuPa:n tulee antaa kaupungille selvitys suunnittelun ja rakentamisen aikaisista kustannuksista kuukausittain, jotta kaupungilla on mahdollisuus valvoa kulujen muodostumista, koska kaupunki on vastuussa mahdollisesti

toteuttamattoman kohteen suunnittelu- ja valmistelukustannuksista ja lopullinen vuokra muodostuu omakustannusperiaatteella.

8. Hankkeen aloitus

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Kulkurin Valssi ja toisessa vaiheessa Vuokkokoti. Rakennusaikataulun perusteena on TuPa:n ja ns. Hilan nykyisen omistajan välinen aiesopimus kiinteistönostosta, joka on määrääjän voimassa. Hankkeen ensimmäisen vaiheen suunnittelu on sopimuksentekohetkellä jo käynnistynyt ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2016 kesän aikana. Kohteen arvioidaan valmistuvan vuoden 2017 loppuun mennessä, jonka jälkeen aloitetaan hankkeen toisen vaiheen rakentaminen. Suunnittelu on aloitettava ennen Kuralankadun kohteen valmistumista, jotta Murkionkadun kohde olisi valmis vuoden 2019 loppuun mennessä. Suunnittelulle tulee aikataulussa varata aikaa kahdeksan kuukautta ja rakentamiselle 18 kuukautta.

Kuralankadun tilat tulee omistamaan perustettava Kiinteistöosakeyhtiö Kulkurin Valssi, jonka osakekannan TuPa omistaa. Vuokkokotia varten ei tulla perustamaan erillistä kiinteistöyhtiötä, vaan kiinteistö on suoraan TuPa:n omistuksessa.

9. Vuokra-aika

Kumpikin liitteinä 1 ja 2 oleva vuokrasopimus astuu osapuolia sitovana voimaan allekirjoitushetkellä. Vuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun sopijapuolet ovat tehneet urakan hankintapäätöksen. Mikäli vuokrasopimus jää allekirjoittamatta, asianomaisen hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta aiheutuneista kustannuksista vastaa kaupunki.

Kulkurin Valssin vuokra-aika alkaa valmistumista seuraavan kuukauden 1. päivänä aikaisintaan 1.1.2018 ja Vuokkokodin aikaisintaan 1.1.2020. Kumpikin vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena ajan, joka alkaa allekirjoitushetkestä ja päättyy 25 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen kumpikin vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 12 kuukautta ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymispäivää.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönottaviksi.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan allekirjoitushetkestä lukien ja on voimassa enintään viisi (5) vuotta. Sen voimassaolo päättyy automaattisesti, kun kohteiden vuokra-aika alkaa.. Vuokrauskohteiden eriaikaisesta valmistumisesta johtuen sopimus on voimassa vain toisen kohteen osalta, jos toisessa kohteessa vuokra-aika on jo alkanut.

11. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

TURUN PALVELUTILAT OY

Jouko Turto
Toimialajohtaja

Johannes Malmi
Hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET:

1. Vuokrasopimusluonnos Kulkurin Valssi
2. Vuokrasopimusluonnos Vuokkokoti
3. Ympäri vuorokautisen hoidon prosessimalli