

Asunto Oy Sipoon Amiraali ++ - vuokrasopimuksen hyväksyminen / Godkännande av hyresavtalet Asunto Oy Sipoon Amiraali++

SOSTEVLK § 35

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta / Social- och hälsovårdsutskottet 12.5.2020

Valmistelijat/Beredare: sosiaali- ja terveysjohtaja/social- och hälsovårdsdirektör Leena Kokko, leena.kokko(at)sipoo.fi

Uudelle sote-asemalle on jo pidemmän aikaa etsitty sopivaa tonttia Söderkullan keskustan alueelta. Söderkullan entisen taksiaseman paikalle, osoitteeseen Amiraalintie 4, on suunnitteilla kiinteistö, joka käsittää sekä liiketiloja että asuntoja. Sosiaali- ja terveysosasto on tuonut esiin Söderkullan sote-aseman tarpeet Amiraali+ hankkeen yhteydessä ja toimittanut suunnittelijalle alustavia tilatarvietoja.

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta on lokakuussa 2019 ilmoittanut, että kunta on kiinnostunut olemaan mukana suunnittelemassa Söderkullan sote-aseman tiloja. Sote-aseman tilatarve on noin 1000 m² käsittäen kiinteistön koko II kerroksen. Samassa yhteydessä sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta totesi lisäksi, että hankkeeseen voidaan tarkemmin ottaa kantaa, kun käytettävissä ovat yksilöidymät tiedot vuokra- ja ostovaihtoehtojen kustannuksista.

Hankkeen edustajat ovat toimittaneet kunnalle esisopimusluonnoksen, jossa sovitaan niistä ehdoista, joiden täytyttyä osapuolet ovat velvollisia yhdessä valmistelemaan ja allekirjoittamaan sote-aseman tiloja koskevan kauppakirjan tai tilojen käyttöä koskevan vuokrasopimuksen.

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen käynnistyisi loppuvuodesta 2020 ja hanke valmistuisi noin vuoden päästä loppuvuodesta 2021. Esisopimuksessa osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan kuukauden kuluessa siitä lukien, kun osapuolet ovat yhteisesti todenneet kaikkien esisopimuksen kohdassa 4 määriteltyjen edellytysten täyttyneen.

Esisopimus tulee voimaan esisopimuksen allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun tilojen kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettu tai kohdassa 4 määritetyt sopimustensolmimisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020. Esisopimusta voidaan jatkaa siitä yhdessä sopimalla.

Tilojen vuokrausvaihtoehdossa sote-aseman tilojen pääoma- ja hoitovuokraksi (sis. lämmitys, kiinteistöhoito, talonmiespalvelu, ulkoaluehuolto, porrashuoneet ja yleiset tilat päivittäinen siivous sekä isännöinti) arvioidaan tässä vaiheessa runsaat 27 e/hm².

Ostovaihtoehdossa tavoitehintahaarukka ostohinnalle on 3050 e/hm² - 3692e /hm². Kauppahinta tarkentuu osapuolten välisin neuvotteluin esisopimusvaiheessa.

Liitteet / Bilagor

Liite/ Bilaga 1/ 35.§ SOSTEVLK: Esisopimus

Liite/ Bilaga 2/ 35.§ SOSTEVLK: Hanke-esite (asemapiirros (alustava), julkisivut, pohjapiirroksien osalta ei ajantasainen)

Liite/ Bilaga 3/ 35.§ SOSTEVLK: Pohjapiirros 2 krs. / SOTE-asema (täydentyy 1. krs:n osalta esisopimusvaiheessa suunnittelun edetessä)

Liite/ Bilaga 4/ 35.§ SOSTEVLK: Tilaohjelma / Rakennustapaselostus (alustava)

Sosiaali- ja terveysjohtajan ehdotus

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta päättää esittää Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Terveystie3 hallitukselle ja kunnanhallitukselle, että Esisopimus Amiral+ hyväksytään liitteen 1. mukaisesti.

Social- och hälsovårdsdirektörens förslag

Social- och hälsovårdsutskottet beslutar föreslå för styrelsen i Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Terveystie3 och kommunstyrelsen att föravtalet för Amiral+ godkänns enligt bilaga 1.

Päätös

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Social- och hälsovårdsutskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 180

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.6.2020

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 / 180.§ KH: Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunnan ehdottama esisopimus

Liite / Bilaga 2 / 180.§ KH: Hanke-esitys (asemapiirros (alustava), julkisivut, pohjapiirroksien osalta ei ajantasainen)

Liite / Bilaga 3 / 180.§ KH: Pohjapiirros 2 krs. / SOTE-asema (täydentyy 1. krs:n osalta esisopimusvaiheessa suunnittelun edetessä)

Liite / Bilaga 4 / 180.§ KH: Tilaohjelma / Rakennustapaselostus (alustava)

Liite / Bilaga 5 / 180.§ KH: Lopullinen esisopimus

Lopullinen Amiral+ -esisopimus on liitteenä 5.

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää omalta osaltaan hyväksyä Amiral+ -esisopimuksen liitteen 5 mukaisesti.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar för sin egen del godkänna föravtalet för Amiral+ i enlighet med bilaga 5.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 313

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020

Valmistelija / Beredare: Sosiaali- ja terveystieteiden johtaja / Social- och hälsovårdsdirektör Leena Kokko, leena.kokko(at)sipoo.fi

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta kokouksessaan 12.5.2020 käsitellyt sekä kunnanhallitus kokouksessaan 16.6.2020 päättänyt hyväksyä

esisopimuksen Amiral + hankkeelle.

Hanke on marraskuussa 2020 tehnyt tonttikaupan kunnan kanssa hankkeen toteuttamiseksi, lisäksi hankkeella on haettu tarvittava rakennuslupa, toteutussuunnittelu kohteelle on käynnissä sekä lisäksi hanke on hankkinut rahoituksen muilta osin paitsi toisen kerroksen sote-aseman osalta, rakennushankkeen suunniteltu valmistumisaika on tammikuu 2023.

Ongelmaksi on rahoittajien kanssa noussut suunnitellun sote-kerroksen mahdollinen lyhyt vuokra-aika. Siitä syystä Betoco Asunnot Oy on lähestynyt kuntaa (liite 1) ja esittää kunnalle vähintään 8 vuoden vuokrasopimuksen tekemistä, joka on muutos alkuperäiseen esisopimukseen. Jos kunta on valmis sitoutumaan kahdeksan vuoden vuokrasopimukseen niin sote-asemalla on olemassa sijoittaja Mivi Capital Oy, joka mahdollistaa sotekerroksen toteutuksen.

Lisäksi Betoco asunnot esittävät lunastusoikeuteen kirjausta, että kunnalle tulee lunastusoikeus vuokra-ajan puolivälissä ja lopussa tai muulloinkin siitä erikseen neuvoteltaessa. Muuten esisopimus on voimassa.

Liite / Bilaga

Liite / Bilaga 1/ 313.§ KH: Pyyntö

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus sitoutuu 8 vuoden vuokrasopimuksen Amiral+ hankkeen kanssa tai mahdollisen osto-option käyttämiseen Sote-aseman toteuttamiseksi.

Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa tilapalvelupäällikön valmistelemaan varsinaisen vuokrasopimuksen Amiral+ hankkeen kanssa. Vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen binder sig till ett 8-års kontrakt med Amiral+ projektet eller till en eventuell köp-option att använda för att verkställa hälsovårdsstationen.

Utöver det befullmäktigas lokalservicechefen att berede det egentliga hyresavtalet med Amiral+ projektet. Hyresavtalet förs skilt för godkännande till kommunstyrelsen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.02.2022 § 46

219/10.03.02.01/2022

Valmistelija / Beredare: sosiaali- ja terveystoiminta / social- och hälsovårdsdirektör Leena Kokko, leena.kokko(at) sipoo.fi

Sosiaali- ja terveystieteiden valtuutettiin 12.5.2020 käsitellä sekä kunnanhallitus kokouksessaan 16.6.2020 hyväksynyt esisopimuksen Asunto Oy Sipoon Amiraali ++ hankkeelle. Lisäksi kunnanhallitus on kokouksessaan 14.12.2020 hyväksynyt muutoksen esisopimusehtoihin sekä valtuuttanut varsinaisen vuokrasopimuksen valmistelun, jonka perusteella vuokrasopimus tuodaan kunnanhallituksen päätettäväksi.

Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti on Betoco Asunnot oy:n kanssa käyty neuvottelut varsinaisesta Asunto Oy Sipoon Amiraali ++ vuokrasopimuksesta.

Neuvoteltu vuokrasopimus noudattaa esisopimuksessa hyväksytyjä ehtoja ja Betoco Asunnot oy on omasta puolestaan hyväksynyt neuvotellun vuokrasopimuksen ja on valmis sen allekirjoittamaan.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy Asunto Oy Sipoon Amiraali ++ hankkeen vuokrasopimuksen vuokrasopimusluonnoksen mukaisena liitteen 1 mukaisesti ja valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen kunnanhallituksen puolesta.

Kommunstyrelsen godkänner hyresavtalet för Asunto Oy Sipoon Amiraali ++ enligt utkastet till hyresavtal enligt bilaga 1 och befullmäktigar lokalservicechefen att på kommunstyrelsens vägnar underteckna hyresavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.