

Koy Söderkullan Tallbackan vuokrausmuutos / Ändring i uthyrning av Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 105

991/10.03.02.01/2023

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Rakennuksen perustiedot ja nykytilanne

- Nimi: Koy Söderkullan Tallbacka
- Osoite: Amiraalintie 2, 01150 SÖDERKULLA
- Rakennusvuosi 2009
- Osakeomistus yhdessä Varuboden-Oslan kanssa
- Rakennus koostuu kahdesta käyttökerroksesta sekä pohjakerroksesta. Näistä 1. kerros on Varuboden-Oslan ja heidän vuokralaisten käytössä. 2.v kerros on Sipoon kunnan käytössä.
- Kunnan omistamien tilojen koko on yhteensä noin 1200 hm² rakennuksesta. Nämä tilat voidaan karkeasti jakaa kahteen osaan: kirjaston tilat ja hammashoidon siipi (liite 1). Tämän lisäksi kunnalla on käyttöoikeus 2. kerroksen aulatilaa, jonka koko on noin 147 hm².
- Söderkullan kirjasto toimii kirjaston tiloissa sekä aulassa. Tämän lisäksi aulassa on SipooInfo.
- Hammashoidon siiven tilat ulosvuokrattiin valtioneuvoston asetukseen perustuen 1.1.2023 Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Tällöin tiloissa toimi Söderkullan hammashoitola ja neuvola. Hyvinvointialue luopui neuvolan tiloista 1.3.2023 lähtien, kun toiminnolle valmistui uudet tilat Söderkullan sosiaali- ja terveysasemalta. Tilaa vapautui noin 129 hm². Hammashoidon siipi on kokonaisuudessaan noin 500 hm².

Vapaiden tilojen sisäinen ja vuokraus

Vapautuneiden tilojen osalta käynnistettiin keväällä 2023 selvitys tarvitseeko Sipoon kunta tiloja omaan käyttöönsä. Sisäisen vuokrauksen osalta todettiin tuolloin tarve vähäiseksi. Tämän lisäksi varmistettiin, onko Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella tarvetta yksittäisille lisätiloille toimintaansa liittyen.

Nyt syksyllä tiloissa aloitti toiminnan Sipoon kunnan Nuorisopalvelut ja Työllisyyspalvelut yhteisesti vuokraamassaan huoneessa. Tämän lisäksi Itä-Uudenmaan hyvinvointialue vuokrasi kaksi huonetta lisää olemassa olevien hammashoidon tilojen vierestä. Hyvinvointialueen kanssa sovittiin myös, että tällä hetkellä heidän käytössään oleva asiakaspalvelupiste siirtyy Sipoon kunnan omaan käyttöön vuoden 2023 loppuun mennessä ja yhteissopimuksella tila poistetaan määräaikaisuuden piiristä.

Tyhjää tilaa jäi näiden vuokraustoimien jälkeen noin 75 hm². Näistä 37.5 huoneistoneliöön on löytynyt ulkoinen sosiaali- ja terveysalan toimija, joka haluaisi käynnistää tiloissa toimintansa. Tällä hetkellä kyseinen

vuokralainen olisi ainoa ulkoinen vuokralainen, koska loput vapautuneet huoneistoneuliot on varattu uudelle sisäiselle vuokraustarpeelle hankkeen suunnittelun ajaksi. Ulkoista vuokrasopimusta ei kuitenkaan voida vahvistaa ennen kuin Tekninen valiokunta on hyväksynyt, että hammashoidon siiven tiloja saa ulkoisesti vuokrata. Ulkoisen vuokrauksen osalta tulisi myös linjata, että vuokralaisen toiminnan tulee olla sosiaali- ja terveyspalveluita tuottavaa, jolloin tästä ei muodostuisi haittaa kunnan tai hyvinvointialueen omalle toiminnalle. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle vuonna 2022 tehtyä ulkoista vuokrausta ei hyväksytty Teknisessä valiokunnassa, koska se perustui Valtioneuvoston asetukseen. Kyseessä oli kuitenkin täysin vastaava vuokraus ulkopuoliselle taholle kuin nyt tässä esitetään.

Arviokirja

Hammashoidon siiven osalta laadittiin arviokirja LKV Toimitilaa.fi Oy:n toimesta syyskuussa 2023, jossa määriteltiin tiloille ulkoista vuokrausta varten markkinavuokrat. Arviokirjassa on esitetty, että tilojen mediaanineliovuokra olisi 20 € / kk (alv 0 %). Vuokravaihtelualaksi on esitetty 16–25 € / kk (alv 0 %). Vuokraan sisältyy lämpö, sähkö, vesi ja kiinteistönhoito sekä normaali jätahuolto. Siivouksesta menee lisäveloitus 2,93 / hm² / kk (alv 0 %). Siivouksen kulu perustuu Sipoon kunnan sisäisen vuokrauksen laskelmiin ja tästä johtuen kulu tarkistetaan vuosittain myös ulkoisiin vuokrauksiin.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoon soveltuvia tiloja ei juurikaan Söderkullan alueella ole vuokrattavissa. Tilat sijaitsevat myös hyvien kulkuyhteyksien varrella, aktiivisessa käytössä olevassa hyväkuntoisessa rakennuksessa. Rakennuksessa on pysäköintialueet ja -halli. Rakennus on esteetön.

Arviokirjassa on laskettu tarkemmat ulkoiset tilavuokrat tiloille 245, 246, 247, 248, 249 ja 257. Arviokirjaa tullaan hyödyntämään kuitenkin kaikissa muissakin hammashoidon siiven tiloissa, jotka on tarkoitus ulosvuokrata, mikäli Itä-Uudenmaan hyvinvointialue luopuu omien tilojensa käytöstä määräajan jälkeen tai irtisanoo uuden toistaiseksi voimassa olevan sopimuksensa. Sisäisessä vuokrakäytössä olevien tilojen osalta tarvitaan myös optio ulkoiseen vuokraukseen, mikäli sisäisen käytön tarve päättyy ja tilat tulisi ulosvuokrata. Arviokirja ja ulosvuokrauksen tarve ei koske kirjaston tiloja, eikä myöskään 2. kerroksen aulaa. Koy Söderkullan Tallbackan sisäisten vuokrausten hinnat määritellään kunnan sisäisen vuokralaskennan mukaisesti, eikä niihin sovelleta nyt laadittua arviokirjaa.

TILA	HUONE	PINTA- ALA M ²	VUOKRA ALARAJA €/M ² /KK	VAIHTELUVÄLI MEDIAANI €/M ² /KK	VUOKRAN YLÄRAJA €/M ² /KK	VUOKRA -ARVIO € / KK
Toimenpidehuone	245	19,19	16	20	25	385
Toimenpidehuone	246	18,27	16	20	25	365
Toimenpidehuone	247	17,71	16	20	25	355
Toimenpidehuone	248	18,23	16	20	25	365
Toimenpidehuone	249	18,48	16	20	25	370
Asiakaspalvelutila	257	19,02	16	20	25	380

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää, että Koy Söderkullan Tallbackan hammashoidon siiven tiloja saa vuokrata sisäisille ja ulkoisille vuokralaisille. Ulkoisten vuokralaisten toimialan tulee olla sosiaali- ja terveystalvueluita tuottavaa toimintaa. Tekninen valiokunta hyväksyy arviokirjassa esitetyt vuokrahinnat ulkoiisiin vuokrauksiin (pois lukien Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sopimukset). Tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen valtuutetaan laatimaan ulkoiset vuokraussopimukset tilaan kunnan yleisten vuokrauslinjausten mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar att lokalerna i tandvårdens flygel i Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab kan hyras ut till interna och externa hyresgäster. De externa hyresgästerna ska producera social- och hälsovårdstjänster. Tekniska utskottet godkänner hyrorna för externa hyresgäster (exklusive Östra Nylands välfärdsområdets avtal) enligt värderingsbrevet. Lokalservicechefen Juha Pohjonen befullmäktigas att upprätta de externa hyresavtalen för lokalen i enlighet med kommunens allmänna riktlinjer för uthyrning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Hammashoidon siipi