

RAISION PALVELUTALOSÄÄTIÖ

Hulvelankatu 20
21200 Raisio

ESITYS

25.9.2019

Raision kaupunki
PI 100
21201 Raisio

**LAUSUNTOPYYNTÖ RAISION PALVELUTALOSÄÄTIÖN
INVESTOINTISUUNNITELMASTA**

Raision kaupungin ja Raision palvelutalososäätön välisten vuokrasopimusten mukaisesti vuokranantajan tulee laatia yhdessä vuokralaisen kanssa investointisuunnitelma, jonka pituus on 20 vuotta ja josta ilmenee rakennusten keskimääräisen elinkaaren mukaiset peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteet.

Suunnitelma päivitetään vuosittain ja esitetään Raision kaupunginhallitukselle lausuntoa varten ennen kuin säätiön ao. toimielin hyväksyy budjetin.

Raision palvelutalososäätön hallitus on 12.8.2019 päättänyt esittää liitteenä olevan suunnitelman kaupunginhallitukselle lausuntoa varten.

Raision kaupunkia on suunnitelman laadinnassa edustanut osastonhoitaja Satu Jätinvuori.



Touko Valtonen
Isännöitsijä

LIITE 1 Pöytäkirjaote
LIITE 2 Investointisuunnitelma

Aika: 12.8.2019 klo 8.30

Paikka: Hulvelatalo

Läsnä: Aarre Lehtonen, puheenjohtaja
Timo Ekman, jäsen
Risto Nikkonen, jäsen
Anu Parantainen, jäsen
Eero Vainio, jäsen
Sari Tanninen, Raison kaupunki
Suvi Koskinen, harjoittelija Raison kaupunki
Juha Sandberg, Raison kaupunki
Markku Vehmanen, säätiön sihteeri
Touko Valtonen, isännöitsijä

1§ Kokouksen avaus

Aarre Lehtonen avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleeksi.

2§ Puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjan allekirjoittajien valinta

Päätösesitys: Pöytäkirjan allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja, sihteeri ja vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen
Puheenjohtajaksi valittiin Aarre Lehtonen, sihteeriksi Touko Valtonen sekä pöytäkirjan allekirjoittajaksi puheenjohtajan ja sihteerin lisäksi Eero Vainio. Päätökset olivat yksimielisiä.

3§ Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösesitys: Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös: Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

7§ Vuoden 2020 talousarvio ja toimintasuunnitelma sekä PTS-suunnitelma.

Päätösesitys: Hyväksytään talousarvio ja toimintasuunnitelma vuodelle 2020 sekä PTS-suunnitelma.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti vuoden 2020 talousarvio ja toimintasuunnitelma sekä PTS-suunnitelma. PTS/investointisuunnitelma lähetään vuokrasopimuksen mukaisesti kaupunginhallituksen lausunnolle.

13§ Kokouksen päättäminen


Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 9.40 .


AARRE LEHTONEN
Aarre Lehtonen

TOUKO VALTONEN
Touko Valtonen

EERO VAINIO
Eero Vainio

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:


Satu Järvisuoni


PASI LEHTINEN

VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Raision Palvelutalosaatiö sr. (jäljempänä Saatiö)

Hulvelankatu 20, 21200 Raisio

Y-tunnus: 0895953-1

2. VUOKRALAINEN

Raision kaupunki

PL 100, 21201 Raisio

Y-tunnus:0204428-5

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Raision palvelutalosaatiön omistamaa Hulvelan Senioritaloa, osoitteessa Hulvelankatu 26, Raisio.

4. LAAJUUSTIEDOT

Asunnot	Toimisto- ja oleskelu- sosiaali- yms. tilat	Vuokrattavat tilat yhteensä m2
28 kpl		
1078 m2	239 m2	1317 m2

5. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Hulvelan Senioritalo on Raisiolaisille ikäihmisille tarkoitettu ARA:n ohjeiden sekä ympäristöministeriön raportin 3/2017 mukainen vuokratalo, jonka tarkoituksena on täydentää ikääntyville suunnattua palveluntarjontaa sekä tukea ikääntyneiden itsenäistä asumista. Asunnot on suunnattu omatoimisille, itsenäisesti asuville ikääntyneille, jotka eivät tarvitse säännöllisiä palveluita. Asukasvalinnat suorittaa Raision kaupungin SAS-työryhmä. Hulvelan kotihoidon toiminta siirtyy myös kokonaisuudessaan näihin tiloihin. Rakennuksen oleskelutilat ovat myös viereisen Asunto Oy Raision Puistorinteen, josta yhdyskäytävä Senioritaloon, käytettävissä.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 20 vuotta ja alkaa, kun vuokrattavat tilat on luovutettu vuokralaisen hallintaan.

Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana viisi vuotta kerrallaan, ellei sitä ole irtisanottu vähintään yhtä vuotta ennen määräajan päättymistä. Irtisanomisesta on ilmoitettava kirjallisesti siten kun asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:ssä on säädetty. Irtisanomisaika lähtee kulumaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu.

7. VUOKRA

Tiloista peritään omakustannusperiaatteen mukaista hoitomeno- ja rahoitusmenovuokra. Hoitomenovuokra on vuokra-ajan alkaessa 6,04 € / m² ja rahoitusmenovuokra 9,08 €/m².

Vuokrat määräytyvät voimassa olevien lakien ja Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antaminen vuokranmääritysohjeiden perusteella.

Sopimusta allekirjoitettaessa vuokrat määräytyvät vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 3 momentin ja 13 §:n, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (30.12.2004/1281) 2 §:n sekä ARA:n 15.3.2017 antaman vuokranmääritysohjeen (Vuokranmääritysohje arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) perusteella.

Kunkin vuoden vuokra peritään edellisen vuoden marraskuun loppuun mennessä laadittavan säätiön asianomaisen toimielimen hyväksymän talousarvion mukaisesti.

Vuokranantajan tulee laatia yhdessä vuokralaisen kanssa investointisuunnitelma, jonka pituus on 20 vuotta, ja josta ilmenee rakennuksen keskimääräisen elinkaaren mukaiset peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteet. Suunnitelma päivitetään vuosittain ja esitetään Raision kaupunginhallitukselle lausuntoa varten ennen kuin säätiön ao. toimielin hyväksyy budjetin.

Säätiön tulee ennen talousarvion hyväksymistä pyytää lausunto kaupunginhallitukselta sellaisista kustannuksista, jotka nostavat vuokran määrää olennaisesti. Olenaisena vuokran korotuksena pidetään vähintään 15 %:n korotusta.

Vuokranantajan on vuosittain joulukuussa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle kalenterivuoden alusta perittävän uuden hoitomeno- ja rahoitusmenovuokran määrä.

Vuokraan lisätään mahdollisissa arvonlisäverollisissa tiloissa kulloinkin voimassa-oleva arvonlisävero.

Vuokra suoritetaan vuokranantajan tilille kunkin vuokranmaksukuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Laskutuksen käytännöistä sovitaan sopijapuolten kesken erikseen.

Asunnot on varustettu huoneistokohtaisilla sähkö- ja vesimittareilla.

Asukas huolehtii itse hallitsemansa huoneiston sähkö sopimuksesta sekä siitä aiheutuvista maksuista. Lämmin sekä kylmä vesi laskutetaan asukkaalta kulutuksen mukaan. Muilta osin sähkö- ja vesikustannukset sisältyvät vuokraan.

Vuokraan sisältyy lisäksi tilojen lämmitys, jätevesihuolto, jätehuolto, ulkoalueiden hoito sekä kaikki muu kiinteistön (maapohja + rakennukset) sekä sen ainesosien ja tarpeiston hoito, kunnossapito ja uusiminen.

Tilojen siivouksesta sopijapuolet sopivat erikseen.

Sopijapuolet toteavat selvyyden vuoksi, että muun ohessa kiinteistön (ei hoitajakutsu-, kamera-, kulkuoikeusjärjestelmät) käyttötarkoitukseen liittyvät tekniset ratkaisut (esim. turvajärjestelmät ja valvontajärjestelmät) kuuluvat vuokrattaviin tiloihin ainesosana tai tarpeistona, joten niiden hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta vastaa vuokranantaja, ellei erikseen muuta sovita.

Irtaimen omaisuuden hoito, kunnossapito ja uusiminen ovat vuokralaisen vastuulla.

8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Vuokralaisella on kuitenkin ARA:n avustuspäätöksen mukaan oikeus vaihtaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena.

9. MUUT EHDOT

Vuokranantaja sitoutuu pitämään tilat kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisessa kunnossa, jotta hoiva- ja hoitotoiminta tiloissa voi esteettä jatkua. Lisäksi vuokranantaja pyrkii tilojen hoidossa ja kunnossapidossa ottamaan huomioon vuokralaisen yksilölliset tarpeet, joista neuvotellaan tapauskohtaisesti.

ARA:n avustuspäätöksen 36587/321/2017/17.8.2018 mukaan asuntoja on käytettävä päätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien x.6.2019. ARA suosittelee, että hanke pidetään omana vuokranmääritysyksikkönä.

Vuokralaisella on halutessaan oikeus omalla kustannuksellaan asentaa vuokraamiinsa tiloihin käyttötarkoituksen mukaisia ainesosia ja tarpeistoa, joka on vuokraajan päättyessä vuokralaisen toimesta ja kustannuksella siirrettävä pois. Vuokralainen vastaa asentamiensa ainesosien ja tarpeiston hoidosta ja kunnossapidosta vuokra-aikana.

10. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Vuokranantaja ei vastaa lämmön, veden ja sähkön saannissa mahdollisesti tapahtuvista katkoksisista tai häiriöistä, mikäli ne aiheutuvat vuokranantajasta riippumattomista syistä. Tavanomaiset huoltoon ja korjaukseen liittyvät katkokset tai häiriöt jäävän myös vuokranantajan vastuun ulkopuolelle.

RAISION PALVELUTALOSÄÄTIÖ SR PTS

ASUNTO OY RAISION KESKUSPUJISTO	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2039
Ruskakodin kh- korjaukset	7 000,00	30 000,00				
Asunto-osan springlerjärjestelmä				30 000,00		
Lukituksen päivitys					15 000,00	
Huoneistokorjauksia		10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	30 000,00 vuosittain
Parvekkeiden kunnostus						100 000,00
Lämmönvaihtimen uusinta ja säädöt						45 000,00
Energiatoditus					1 500,00	
Ruskakodin viilennysjärjestelmä				20 000,00		
Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö					5 000,00	
	7 000,00	40 000,00	10 000,00	60 000,00	31 500,00	175 000,00

ASUNTO OY RAISION PUJISTORINNE	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2039
Yhdyskäytävä uudisrakennukseen						
Springlerjärjestelmä				20 000,00	20 000,00	
Paloilmoitinjärjestelmä				62 000,00		
Huoneistokorjauksia		5 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	30 000,00 vuosittain
Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö					3 000,00	
Piha-alueen kunnostus					30 000,00	
Jätehuolto					20 000,00	
Lukituksen päivitys					9 000,00	
	5 000,00	5 000,00	10 000,00	122 000,00	97 000,00	30 000,00

	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2039
HULVELATALO						
Kiinteistöautomatia					30 000,00	
Kanervakoti						
Ilmanpuhdistimien hankinta	9 000,00					
Viilennyksen suunnittelu				2 000,00		
Viilennyksen toteutus					30 000,00	
Asunto-osa / Päivänpaisteyksiköt						
Huoneistokorjauksia		10 000,00	10 000,00	20 000,00	20 000,00	5 000,00 vuosittain
Lukituksen päivitys					10 000,00	
Päivänpaisteiden viilennyslaitteet				5 000,00	5 000,00	
Palveluosa						
Kehitysmenot/ Aalto-yliopisto				3 000,00	5 000,00	
Energiatoditus					1 500,00	
Vesikatteen puhdistus			5 000,00			
Ulkovalaisuksen parannus			2 000,00	3 000,00		
toteutus Aalto-yliopiston suunn.muk.						
	9 000,00	10 000,00	17 000,00	33 000,00	50 000,00	200 000,00
					151 500,00	205 000,00
KEITTIÖ						
Kylmiöiden korjaus	5 000,00	5 000,00				
Keittiön korjauksia				5 000,00	5 000,00	
	5 000,00	5 000,00	-	5 000,00	5 000,00	-
YHTEENSÄ	21 000,00	60 000,00	37 000,00	220 000,00	285 000,00	410 000,00
Euroa/m2/kk	0,27	0,77	0,47	2,82	3,65	5,26