



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 48

Järvenpään kaupungin selvitys hyvinvointialueelle

JARDno-2022-210

Valmistelija / lisätiedot:
Toni Pallaspuro
toni.pallaspuro@jarvenpaa.fi
tietohallintojohtaja

Liitteet

- 1 LIITE 1_Järvenpään kaupungin selvitys Hyvinvointialueelle
- 2 LIITE 2a_Järvenpään kiinteistölista_Sote-toiminnot_09022022.pdf
- 3 LIITE 2b_Järvenpään kiinteistölista_Sote-toiminnot_09022022.pdf
- 4 Liite 3 Maanvuokrasopimus 186-6-638-3, 4 / Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo (Allekirjoitukset poistettu)
- 5 LIITE 4_SALASSA PIDETTÄVÄ (Julkl 24.1§ k23)_HVALle siirtyvä henkilöstö.pdf
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24.1 k23

Valmistelijat: Kirsi-Marja Karjalainen, Toni Pallaspuro

1. Selvityksen taustaa

Vuoden 2023 alusta lukien vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä 21 hyvinvointialueelle. Keski-Uudenmaan kunnilta vastuu siirtyy Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annettu laki 616/2021 (myöhemmin VPL) tuli voimaan 1.7.2021. Lain 26.1 §:n mukaan kunnan on tehtävä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys 22, 23 ja 25 §:ssä tarkoitetuista sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista, siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista. Lisäksi samassa määräajassa kunnan tulee antaa hyvinvointialueelle arvio 18 §:n nojalla siirtyvän henkilöstön määrästä, palkkakuluista ja 24 §:n mukaisesta lomapalkkavelasta. Selvitys liitteenä (Liite 1).

Hyvinvointialueen aluevaltuusto käsittelee kunnan antaman selvityksen viimeistään 31.3.2022 ja päättää sen perusteella irtaimen omaisuuden, lomapalkkavelan, sopimusten ja vastuiden siirtymisestä hyvinvointialueelle ja hyvinvointialueen vastuulle (VPL 28 §).

Hyvinvointialue voi pyytää kunnalta käyttöönsä tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja asiakirjoja. Jos hyvinvointialue katsoo, että kunnan antaman selvityksen mukaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat, irtaimisto ja sopimukset eivät turvaa sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen järjestämistä alueella, hyvinvointialueen on neuvoteltava kunnan kanssa (VPL 26.2 §).



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnan on täydennettävä edellä tarkoitettua selvitystä viimeistään 30.6.2022, jos toimitiloissa, siirtyvässä irtaimessa omaisuudessa tai sopimuksissa on tapahtunut olennaisia muutoksia selvityksen antamisen jälkeen ja jos hyvinvointialue katsoo selvityksen täydentämisen tarpeelliseksi (VPL 26.3 §).

Edellä 26 §:ssä säädetty selvitys sekä 28 §:ssä tarkoitettu päätös vastaavat omaisuuden saantokirjaa (VPL 40 §).

Kuntaliiton tulkinnan mukaan lähtökohta on se, että kunnan selvityksen antaa kunnan valtuusto, mikäli hallintosäännössä ei toisin määrätä.

2. Selvitys käytössä olevista toimitiloista

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat kunnan omistamat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa 1.1.2023 alkaen vähintään kolme vuotta, ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella.

Valtioneuvosto ohjeistaa asetuksella siirtymäkauden vuokran laskentaperiaatteista kunnan ja hyvinvointialueen välissä vuokrasopimuksissa. Asetusluonnos on lausunnolla kunnissa 24.1.2022 saakka. Keväällä 2022 valmistunee lopullinen asetus, jolla ohjeistetaan siirtymäkauden (v. 2023 – 2026) vuokrasopimuksen vuokran määrittelyssä. Voimaanpanolain 22 §:n mukaan vuokran on katettava kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokulut. Kunta ja hyvinvointialue voivat sopia vuokraamisesta tai vuokra-ajasta toisin, mutta siirtymäajan vuokran tulee olla säädetyn mukainen.

Kuntien markkinoilta sisään vuokraamien, sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevien tilojen vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan nykyisin ehdoin hyvinvointialueen vastuulle. Sellaiset toimitilaa koskevat vuokrasopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä eivät siirry, mikäli kunta ja hyvinvointialue eivät toisin sovi.

Kunnan ja Keski-Uudenmaan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän välille solmitut sote -kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset siirtyvät kuntayhtymältä sellaisenaan hyvinvointialueelle 1.1.2023 lukien.

Keski-Uudenmaan Hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät tilat Järvenpään kaupungin osalta on lueteltu liitteessä (Liite 2). Ilmoitetut tilakustannukset (vuokrat) ovat 2021 / 2022 kustannuksia. Tilojen pinta-ala- ja käyttäjätiedot ovat pääasiassa 1.1.2022 tietoja.

Toimitilatietoja tarkistetaan ja päivitetään 30.6.2022 saakka ja tämän jälkeenkin tapahtuvat muutokset huomioidaan 1.1.2023 alkavissa kunnan/kuntayhtymän ja hyvinvointialueen välisissä vuokrasopimuksissa.

3. Selvitys siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta

Voimaanpanolain 23 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät 1.1.2023 sen järjestämisvastuulle kuuluvaan toimintaan liittyvä irtaimisto, irtaimen omaisuuden omistusta, hallintaa ja käyttöä koskevat oikeudet sekä immateriaaliset oikeudet ja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

luvut.

Hyvinvointialueelle siirtyvät vain sellaisen osakeyhtiön osakkeet, jotka kunta omistaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämistä tai tuottamista varten, jos osakeyhtiön tosiasiallinen päätoimiala on sosiaali- ja terveystalvelujen tuottaminen. Selvitys Järvenpään kaupungin siirtävästä omaisuudesta on löytyy liitteestä 1.

4. Selvitys siirtävistä sopimuksista

Voimaanpanolain 25 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät kunnista 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia siitä, että jokin sopimus ei siirry hyvinvointialueelle.

Kuten edellä toimitilojen osalta on todettu, hyvinvointialueelle siirtyvät myös kuntien markkinoilta sisään vuokraamien, sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevien tilojen vuokrasopimukset, pois lukien sellaiset sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä. Tällöinkin hyvinvointialue ja kunta voivat sopia asiasta toisin. Muilta osin Järvenpään kaupungin ja Keski-Uudenmaan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän välille solmitut sote -kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset eivät siirry kaupungilta vaan kuntayhtymältä hyvinvointialueelle 1.1.2023 lukien.

Hyvinvointialueelle eivät siirry vahingonkorvausvastuut tai muut sopimuksen päättämisestä seuraavat vastuut sellaisista sopimuksista, jotka kunta tekee ajalla 1.7.2021 – 31.12.2022.

Hyvinvointialueella valmistellaan Cloudia-hyvinvointialuemallin hankintaa, jota kautta siirtyvät sopimukset voidaan kunnissa ja kuntayhtymissä tallentaa. Sellaiset sopimukset, joita ei voida viedä hyvinvointialuemallin kautta, ilmoitetaan myöhemmin erillisessä liitteessä.

Järvenpään kaupunki toteaa, että sillä ei ole sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyviä sopimuksia eikä markkinoilta sisään vuokrattuja, sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevia tilojen vuokrasopimuksia.

5. Selvitys siirtävistä vastuista

Järvenpään kaupunki ehdottaa, että Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle siirtyvät osaltaan liitteissä mainitut sopimuksiin ym. liittyvät vastuut (Liite 2a, 2b ja 3).

Jos sopimus liittyy myös kunnan jäljellejääviin tehtäviin eikä sitä ole mahdollista siirtää tai jakaa, kunnan on tehtävä esitys siitä, miten sopimukseen liittyvät vastuut jakautuisivat kunnan ja hyvinvointialueen välillä sopimuksen voimassaoloajan.

6. Selvitys siirtävästä henkilöstöstä

Voimaanpanolain 18 §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen tehtävien ja tehtäviä hoitavan henkilöstön siirto kunnista ja kuntayhtymistä hyvinvointialueelle sekä hyvinvointiyhtymään katsotaan liikkeenluovutukseksi.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Liikkeenluovutukseksi katsotaan myös kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevien opiskeluhuollon psykologien ja kuraattoreiden siirtyminen hyvinvointialueelle ja hyvinvointiyhtymään.

Liikkeenluovutukseksi katsotaan myös edellä tarkoitettujen tehtävien tukitehtävien ja tehtäviä hoitavan henkilöstön siirrot, mikäli tehtävää hoitavan henkilön tosiasiallisista tehtävistä vähintään puolet on edellä tarkoitettujen tehtävien tukitehtäviä.

Siirtyvällä henkilöstöllä tarkoitetaan luovuttajan palveluksesta hyvinvointialueen palvelukseen siirtyviä henkilöitä, jotka yksilöidään kussakin luovuttavassa organisaatiossa käytävissä yhteistoimintamenettelyssä.

Luovutuksen piiriin kuuluvat edellä mainituilla perusteilla sekä vakinaiset että määräaikaiset, joiden palvelussuhde on voimassa luovutushetkellä.

Määräaikaisen työntekijän tai viranhaltijan, jonka palvelussuhde päättyy 31.12.2022, katsotaan olevan liikkeen luovutuksen piirissä, mikäli hänen palvelussuhdettaan jatketaan ilman päivänkään keskeytystä. Määräaikaisen palvelussuhteen päättyessä 1.1.2023 jälkeen, sitä ei automaattisesti jatketa, vaan se päättyy alkuperäisen työ sopimuksen / viranhoitomääräyksen mukaisesti, ellei sitä erikseen uusita.

Liikkeenluovutushetkellä luovuttajan palveluksesta työ- / virkavapaalla olevat siirtyvät myös liikkeenluovutuksen periaattein hyvinvointialueen palvelukseen

Järvenpään kaupunki antaa liitteissä olevan arvion Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle siirtyvän henkilöstön määrästä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta (Liite 1 ja 4).

Kuntaliiton tulkinnan mukaan lähtökohta on se, että kunnan selvityksen antaa kunnan valtuusto, mikäli hallintosäännössä ei toisin määrätä. Järvenpään osalta muutos on rajallinen, koska sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämis- ja tuottamisvastuu on jo aiemmin siirretty Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymälle. Järvenpään kaupungin selvityksen perusteella hyvinvointialueelle ei ole siirtymässä irtainta omaisuutta tai muuta irtaimistoa, kiinteistöjä, osakkeita, kiinteää omaisuutta, velkoja, takausvastuita tai sopimuksia. Siirron kohteena ovat lain nojalla siirtyvät oppilashuollon henkilöt (psykologit ja kuraattorit). Lisäksi vuokrasopimusten osalta sopijapuoli vaihtuu kuntayhtymästä hyvinvointialueeksi. Näissä sopimuksen ja niihin liittyvien vastuiden luovuttajana toimii Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä. Tämän perusteella päätöksen katsotaan olevan kaupungin hallintosäännön 12 §:n mukaisesti kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluvasta kaupungin yleisen edun valvonnasta.

TP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen

Kaupunginhallitus päättää



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1. antaa Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle liitteiden 1-4 mukaisen selvityksen,
2. esittää, että liitteissä 1 ja 4 mainitut oikeudet, vastuut ja veloitteet siirtyvät 1.1.2023 Järvenpään kaupungilta Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle
3. varaa oikeuden täydentää annettua selvitystä ja
4. valtuuttaa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen johtajan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset liitteinä oleviin selvityksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymä, kaupungin johtoryhmä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirja pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 17.2.2022 alkaen

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi 17.2.2022



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§48

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo
Kaupunginhallitus

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös kaupungin asiakaspalvelupisteeseen os. Seutulantie 12, 04401 Järvenpää. Avoinna ma-ke klo 9.00-15.00, to 9.00-16.00 ja pe 8.00-13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Kunnan/kuntayhtymän selvitys HYValle.

Luovuttava organisaatio ja vastaanottava organisaatio käsittelee selvityksen päätöksentekoelemissään.

Sopimushallintajärjestelmästä luettelo organisaatiokohtaisista sopimuksista tai esitys siitä, mitkä sopimukset eivät siirry.

Muut mahdolliset liitteet omaisuudesta

Kunta-/kuntayhtymäkohtainen ehdotus		
Siirtyvän henkilöstön kokonaismäärä	22	Siirtyvä henkilöstö koostuu vakituisista ja määräaikaisista henkilöistä ja on tämän hetken tilanteeseen pohjautuva arvio. Siirtyvän henkilöstön yksilöinti ja määrä vahvistuu siirron ajanhetkellä.
Lomapalkkavelka Sopimusten kokonaisarvo	256 467 €	Summa pitää sisällään lomarahat, lomakorvaukset ja n. 24% sivukuluja. Lomapalkkavelka on tämän hetken tilanteeseen pohjautuva arvio. Lomapalkkavelka vahvistuu siirron ajanhetkellä.
osto	0 €	Ei ole tunnistettu hyvinvointialueen toimintaan liittyviä ostosopimuksia. Sopimukset ovat siirtyneet jo Keusotelle aiemmin.
myynti	0 €	Ei ole tunnistettu hyvinvointialueen toimintaan liittyviä myyntisopimuksia. Sopimukset ovat siirtyneet jo Keusotelle aiemmin.
Irtaimiston kokonaisarvo	0	Ei ole siirtyvää irtaimistoa.
Kiinteistöluettelo, jossa sotepelatoimintaa		Liitteen mukaisesti. Järvenpään kaupungilta ei siirry kiinteistöjä tai toimitiloja Hyvinvointialueelle. Kaupungilta ei myöskään siirry vuokra- tai maanvuokrasopimuksia hyvinvointialueelle. Kaupunki antaa selvityksen toimitiloista ja maa-alueista, joita se on vuokrannut kuntayhtymälle ja joiden käyttöä hyvinvointialueen on tarkoitus jatkaa.
Osakkeiden kokonaisarvo	0 €	Ei ole tunnistettu siirtyviä osakkeita. Asia täsmentyy myöhemmin. Jos siirtyvää tunnistetaan, arvo hyvin vähäinen.

IPR:n kokonaisarvo		0 €	Ei määriteltyä rahallista arvoa.
Oikeudenkäynteihin liittyvät korvausvaateet		0 €	Ei ole.
Lahjoitukset mukaan lukien testamentit		0 €	Ei ole.
Leasing vastuut		0 €	Ei ole. ICT-laitteistoja ei siirretä vähäisen arvon ja siirron korkeiden kustannusten vuoksi.
Siirtyvät velat		0 €	Ei ole.
Takausvastuut		0 €	Kivipuistosäätiö mahdollinen; selvitettävä myöhemmin.
Maanvuokrasopimukset		0 kpl	Kaupungin ja Keusoten välillä yksi maanvuokrasopimus. Siirtyviä sopimuksia ei ole.
Vakuudet			Ei ole.
	saadut	0 €	
	annetut	0 €	
Lisäksi kuntayhtymiltä			
Kiinteän omaisuuden kokonaisarvo		0 €	Järvenpään kaupunki ei luovuta kiinteää omaisuutta hyvinvointialueelle.

Hyvinvointialueen päätös

on saantokirja, jonka on mm.
täytettävä rekisteröinnin
edellytykset ja siksi omaisuus on
luetteloitava ja yksilöitävä

Kunta	Rakennus	Huoneala	Koulukuraattori	Psykologi	Terveydenhoitaja	Aputilat
Järvenpää	Haarajoen koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	32,5		10	22,5
Järvenpää	Juholan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	45		19,5	23
Järvenpää	Järvenpään lukio	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	94,5	21	17,5	40,5
Järvenpää	Kinnarin koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	97	17,5	15	38
Järvenpää	Koivusaaren koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	69	8	12	22
Järvenpää	Kyrölä moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	49	12,5		16,5
Järvenpää	Mankalan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	53	19,5	10,5	17
Järvenpää	Saunakallion koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	86	28	15	22
Järvenpää	Vihtakadun koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	46,5			26,5
Järvenpää	Järvenpää Anttilan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	78	14,5	20,5	22,5

Järvenpää	Ala-Kartanon moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	55	14		16	25
Järvenpää	Ylä-Kartano	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	114,5	30	34	31	19,5
Järvenpää	Urheilukadun moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	53	9,5	9,5	13	21

Kunta	Rakennus	Huoneala	Koulukuraattori	Psykologi	Terveydenhoitaja	Aputilat
Järvenpää	Haarajoen koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	32,5		10	22,5
Järvenpää	Juholan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	45		19,5	23
Järvenpää	Järvenpään lukio	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	94,5	21	17,5	40,5
Järvenpää	Kinnarin koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	97	17,5	15	38
Järvenpää	Koivusaaren koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	69	8	12	22
Järvenpää	Kyrölä moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	49	12,5		16,5
Järvenpää	Mankalan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	53	19,5	10,5	17
Järvenpää	Saunakallion koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	86	28	15	22
Järvenpää	Vihtakadun koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	46,5			26,5
Järvenpää	Järvenpää Anttilan koulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	78	14,5	20,5	22,5

Järvenpää	Ala-Kartanon moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	55	14		16	25
Järvenpää	Ylä-Kartano	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	114,5	30	34	31	19,5
Järvenpää	Urheilukadun moduulikoulu	Koulu- ja opiskeluterveydenhuolto / Järvenpää	53	9,5	9,5	13	21

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Vuokrasopimuksen tarkoitus

Tämän vuokrasopimuksen tarkoitus on vuokrata Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle maa-alueet terveystalon ja sen vaatiman autopaikoituksen rakentamiseksi. Vuokrasopimus perustuu kaupunginvaltuuston tekemään hinnoittelupäätökseen 11.10.2010 § 82, kaupunginhallituksen esivuokrasopimuksen hyväksymispäätökseen 22.4.2013 § 72 ja kaupunginhallituksen omistajaohjauspäätökseen 15.5.2014 § 119.

1.2 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Järvenpään kaupunki
Y-tunnus 0126541-4
PL 41
04401 Järvenpää

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
Y-tunnus 2342877-1
c/o Järvenpään kaupunki
PL 41
04401 Järvenpää

1.3 Vuokra-alue

Järvenpään kaupungin Pöytäalhon kaupunginosassa sijaitseva asemakaavan mukainen tontti nro 3 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS-1) korttelissa 638 (kt 186-6-638-3) Tontin pinta-ala on 8200 m² ja sillä on rakennusoikeutta 17 000 kem².

Edellä mainitun tontin lisäksi luovutetaan Kortteliin rajoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA-28) tontti nro 4 korttelissa 638.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi Maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla uuden terveystalon ja sen toiminnan vaatimien lisärakennusten sekä autopaikkojen rakentamista varten.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uuden kerrosalaltaan noin 15 000 kem² suuruisen terveystalon uudisrakennuksen sekä vastaamaan LPA-28 alueen nykyisten rakennusten purkutöistä ja muista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksista sekä pysäköintialueen 1. vaiheen suunnittelusta, toteuttamisesta ja hallinnoinnista 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän käyttönottotarkastuksen.

Kaupunki voi perustelluista syistä jatkaa määräaika.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten, tiestön ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeyttämisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maaperän saastuminen

Ympäristönsuojelulain 104 § mukaisena selontekona vuokralaiselle ilmoitetaan, että käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole harjoitettu toimintaa eikä alueella ole jätteitä tai aineksia, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on YS-1 tontin osalta 50 vuotta alkaen **1.10.2014**.

LPA-28 tontin osalta vuokra-aika on voimassa toistaiseksi ja korkeintaan siihen asti kun erillinen pysäköintiyhtiö perustetaan tai alueen hallinnointi muutoin lopullisesti järjestetään.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on satakolmekymmentäyksituhattaviisisataayhdeksänkymmentäkuusi (131 596 €) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa erässä etukäteen kunkin vuoden helmikuun ja heinäkuun 10 päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Ensimmäisen vuoden ensimmäinen vuokraerä maksetaan edellä mainitusta poiketen toisen maksuerän maksamisen yhteydessä

Vuokran maksu alkaa 1.10.2014

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2010 syyskuun indeksiluku 1757. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokrala.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen liittää kustannuksellaan tontin kunnallisteknisiin laitteisiin kaupungin vesihuoltotoimiston kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Järvenpään kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen vesihuollon liittymismaksun.

Todetaan, että kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksessä 11.10.2010 § 82 mainittu osuus kunnallistekniikan kokonaiskustannuksista on asianmukaisesti maksettu.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokralaisen lunastusoikeus

Mikäli vuokralainen on sopimusajan sisällä rakentanut vuokraamalleen alueelle kohdan 2.2 mukaisen rakennuksen, on tällä oikeus lunastaa alue. Lunastuksessa hinta määräytyy sen hetkisen yleisten rakennusten korttelialueiden hintatason mukaisesti.

5.2 Rakennusten ja laitteiden poistaminen

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpitoapäätöstä MRL 86 § mukaisesti, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirtoasiakirjoista tulee ilmetä tämän vuokrasopimuksen liitteenä oleva yhteistoimintasopimus.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.6 Vakuus

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Em. kiinnitykset hakee kustannuksellaan vuokralainen.

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi yhden vuoden vuokraa vastaavan panttioikeuden parhaalla etusijalla vuokralaisen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Vakuudet tulee asettaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.7 Sopimuksen rikkominen

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta sopimuksen allekirjoituksen ja vuokranantajan osalta kun kaupunginjohtajan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun sopimus on allekirjoitettu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Järvenpäässä 3./9./2014

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Erkki Kukkonen
kaupunginjohtaja

Minna Karhunen
kehitysjohtaja

KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO

Jari Toivo
toimitusjohtaja

Antti Taavila
hallituksen puheenjohtaja