

Hopeatorni-hoivakodin vuokraaminen vanhuspalveluiden tilatarpeisiin

Khall 02.02.2021 § 24

18/00.04.02/2021

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, 0400 855 920, miira.raiskila@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Valtuuston 11.2.2020 § 3 hyväksymän Vaalan kunnan kiinteistöstrategian mukaisesti kunta on neuvotellut Attendon kanssa tyhjillään olevan Hopeatorni-kiinteistön (Takatie 2) käyttöönotosta vanhuspalveluiden tilatarpeisiin. Kiinteistöstrategiassa kuvattujen toimenpiteiden perusteena on suunnitelmallinen kiinteistöihin liittyvän korjausvelan vähentäminen, kiinteistöjen tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö sekä terveellisten, turvallisten ja asianmukaisten tilojen takaaminen kunnan strategisesti tärkeiksi katsomille palveluille ja toiminnoille. Kiinteistöstrategia toimii ohjenuorana sekä tulevien investointien että teknisen osaston käyttötalouden toimintojen suunnittelulle lähivuosina, mutta ei itsessään ole sitova toimenpidepäätös. Jokaista kiinteistöä koskevat kiinteistöstrategiassa kuvatut toimenpiteet päätetään normaalissa hallintosäännön mukaisessa päätöksentekomenettelyssä erikseen.

Kiinteistöstrategiassa perhepalveluiden asumistarpeisiin on kaavailtu Vaalan Palvelutalosaatiön omistuksessa olevaa Suopursua (Karpalotie 1) , joka tällä hetkellä toimii vanhuspalveluiden käytössä. Vastaavasti perhepalveluiden nyt käytössä oleva Kotiranta (Kolehmaisentie 3) on kiinteistöstrategiassa merkitty purettavaksi kiinteistöksi.

	Nykytilanne	Kiinteistöstrategia
Vanhuspalveluiden asumispalvelut	Suopursu Terveysasema (pitkäaikaishoiva ja kotihoidolla tuettu ryhmäasuminen Pelakuussa)	Hopeatorni
Perhepalveluiden asumispalvelut	Kotiranta (entinen Hillakka)	Suopursu

Kiinteistöstrategian mukaisissa neuvotteluissa on tarkasteltu vaikutusarvioiden kautta erilaisia mahdollisuuksia Hopeatornin kiinteistön käyttöönottoon. Tarkemmassa vaikutusarviotarkastelussa on ollut kolme vaihtoehtoa, joissa on tarkasteltu niiden toiminnallisia ja yhteiskunnallisia hyötyjä ja haasteita sekä taloudellisia vaikutuksia. Kiinteistön käytön vaihtoehdot ja niiden toiminnalliset vaikutusarvioinnit on kuvattu tarkemmin esityslistan liitteessä. Alla olevassa taulukossa on tiivistelmä

vaihtoehtojen sisällöstä ja taloudellisista vaikutuksista. Vaikutusarviotarkastelussa palveluseteleiden käyttöönotto edellyttää oman toiminnan sopeuttamista vastaavassa suhteessa.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
Palveluseteli / Attendon tuottama palvelu	–	15	11
Tehostettu paleluasuminen Oulunkaaren omana toimintana	26	11	15
Kotihoidolla tuetut asumispalvelu-paikat	4	4	4
Perhehoidon paikat	2	2	2
Kustannukset kunnalle / Oulunkaarelle (vuodessa)	n. 1 387 000 € (+ 90 000 € nykyisiin kiinteistöihin verrattuna)	Palvelusetelin arvon ollessa 90 € / vrk: n. 1 291 000 € Palvelusetelin arvon ollessa 100 € / vrk: n. 1 345 000 €	Palvelusetelin arvon ollessa 90 € / vrk: n. 1 229 000 € Palvelusetelin arvon ollessa 100 € / vrk: n. 1 268 000€
Asiakasmaksu (vuodessa)	n. 14 000 € (riippuu tulotasosta)	Palvelusetelin arvon ollessa 90 € / vrk: n. 20 000 € (riippuu tulotasosta) Palvelusetelin arvon ollessa 100 € / vrk: n. 16 000 € (riippuu tulotasosta)	Palvelusetelin arvon ollessa 90 € / vrk: n. 20 000 € (riippuu tulotasosta) Palvelusetelin arvon ollessa 100 € / vrk: n. 16 000 € (riippuu tulotasosta)

Valmistelun ja neuvottelujen tilannekatsauksia on prosessin aikana käsitelty viranhaltijoiden katsauksissa kunnanhallituksen kokouksissa. Kunnanhallituksen lähetekeskusteluissa antamien valmisteluohjeiden mukaisesti tarkempaan vaikutusarviotarkasteluun ei valittu vaihtoehtoja 4, jossa Vaalan kunta ostaisi kiinteistön omistukseensa ja 5., jossa otettaisiin käyttöön 30 palveluseteliä. Alustavissa vaikutusarvioissa vaihtoehto 4 todettiin kunnan kannalta taloudellisesti kannattamattomaksi ja vaihtoehto 5 toiminnallisesti ja asiakkaiden valinnanvapauden kannalta haasteelliseksi,

sillä Oulunkaaren oma toiminta ikäihmisten asumis- ja hoivapalveluissa päättyisi Vaalassa kokonaan.

Mikäli kansallinen sote-uudistus etenee, ovat kiinteistöjen vuokrasopimukset tämänhetkisen lakiluonnoksen mukaisesti siirtymässä maakunnalle. Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta (548/2016) tuli voimaan 1.7.2016. Lakia muutettiin (1057/2017, 1326/2018) ja viimeksi 19.12.2019 (1299/2019). Laki on voimassa 31.12.2025 saakka. Lailla rajoitetaan kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveyspalvelujen laajoja ja pitkäaikaisia sopimuksia yksityisen palveluntuottajan kanssa, pitkäaikaisia rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevien sopimusten tekemistä sekä suuria rakennusinvestointeja.

Kyseisen lain 3 §:ssä säädetään velvollisuudesta sisällyttää yksityisen palveluntuottajan kanssa tehtäviin sopimuksiin sekä rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla taholla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Lain edellyttämä sopimusehto on huomioitu liitteenä olevassa vuokrasopimusluonnoksessa, joka on neuvoteltu kolmikannassa kunnan, Oulunkaaren ja Attendon kanssa Attendon tekemän vuokratarjouksen perusteella.

Vuokraopimuksessa ei sovelleta lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista, koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen vuokraus (29.12.2016/1397 § 9 momentti 1).

Esittelijä

Kunnanjohtaja:

Vaikutusarvion perusteella toiminnan, talouden ja yhteiskunnallisten yhteisvaikutusten kannalta tarkoituksenmukaisin vaihtoehto on edellä ja liitteessä esitetty vaihtoehto 1, jossa kunta vuokraa Hopeatorni-hoivakodin kiinteistön kokonaan Oulunkaaren omaa toimintaa varten. Ratkaisu turvaa terveet ja toimivat tilat ikäihmisten monimuotoiseen asumiseen sekä kiinteistöstrategiassa suunnitellusti myös kehitysvammaisten palveluasumiseen vanhuspalveluilta vapautuvassa kiinteistössä sekä edellä mainittuihin palveluihin liittyvän joustovaran. Oulunkaaren vanhuspalveluiden toimintojen sijoittuminen samaan kiinteistöön tuo hyötyjä mm. henkilöstön yhteiskäyttöön. Vaihtoehdon 1 mukaisiin kiinteistöjen vuokrakustannusten lisäykseen on varauduttu Oulunkaaren Vaalan talousarviossa kuluvalle vuodelle.

Kunnanhallitus päättää:

1. Vuokrata Attendolta Hopeatorni-nimisen hoivakotikiinteistön osoitteessa Takatie 2 toistaiseksi liitteen mukaisen vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisilla sopimusehdoilla. Kiinteistön vuokra on 18 000 euroa kuukaudessa. Ensimmäisenä sopimusvuotena vuokra-alennus on 30 prosenttia ja toisena sopimusvuotena 15 prosenttia. Kustannus katetaan Oulunkaaren kuntayhtymälle varatuista määrärahoista.
2. Kunnanjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus, joka tulee voimaan allekirjoitushetkellä, kuitenkin mahdollisimman pian toiminnan muutosten käytännönjärjestelyt huomioiden. Vuokra-aika alkaa kiinteistön luovutushetkellä.
3. Kunnanjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan, laatimaan ja allekirjoittamaan kiinteistön käyttöoikeussopimus edelleen Oulunkaaren kuntayhtymän kanssa vanhuspalveluiden tilatarpeita varten järjestämissopimuksen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin
