



vuokrasopimus siirtyisi kaupungilta hyvinvointialueelle. Eli kaupungin sijaan tilojen vuokralaisena olisi jatkossa hyvinvointialue.

Laissa kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (2016/548) todetaan, että vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimukseen tulee sisältyä sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuussa olevalla (hyvinvointialue) on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

## **Aiesopimus**

Salon kaupunki ja IoT Park Oy ovat kevään mittaan käyneet yhteistyössä alustavia neuvotteluja hoivakäyttöön tarkoitettujen tilojen vuokraamisesta yhtiön omistamassa kiinteistöstä osoitteessa Joensuunkatu 7, Salo.

Osapuolet haluavat osoittaa molemminpuolista sitoutumistaan ja lojaaliuttaan sekä yksimielistä kantaansa yhteistyön ja neuvotteluprosessin jatkamiselle tekemällä asiaa koskevan aiesopimuksen. Liitteenä olevan aiesopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet jatkavat käynnissä olevia neuvotteluja ja yhteistä valmistelua tavoitteenaan saada aikaan vuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa yhtiöltä käyttöönsä tilat, joissa voi tuottaa tehostettua palveluasumista.

Aiesopimuksen mukaisena tavoitteena on, että hoivatiloja koskeva lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan vuoden 2021 aikana. Vuokrausta koskevat ehdot neuvotellaan erikseen ja vuokrasopimus hyväksytään myöhemmin erikseen osapuolten päätöksentekoeleimissä.

Aiesopimus ei ole osapuolia sitova tai velvoittava ja tämä todetaan nimenomaisesti aiesopimuksessa. Aiesopimuksen irtisanomisesta tai yhteistyöneuvottelujen päättymisestä ei aiheudu kummallekaan osapuolelle velvollisuutta korvata toiselle osapuolelle tuloksettomista neuvotteluista tai keskeytyneestä valmistelusta aiheutuneita kustannuksia. Eli molemmat osapuolet kantavat vastuun omista mahdollisesti syntyvistä kustannuksistaan.

Vs. Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että:

Päätös:

Kaupunginjohtaja Tero Nissinen ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä, koska hän on Salo IoT Parkin hallituksen jäsen. Nissinen poistui kokouksesta kello 17:09

Merkittiin, että asian käsittelyn ajan esittelijänä toimi hallintojohtaja Laura Ala-Hannula.

Merkittiin, että Saku Nikkanen saapui kokoukseen kello 17:19.

Todettiin, että esityslistalta oli virheellinen päätösesitys. Esittelijä muutti päätösesitystä kuulumaan seuraavasti: ”Kaupunginhallitus päättää että Salon kaupunki sitoutuu aiesopimukseen liitteen mukaisesti.”

Marja Ruokonen esitti Vesan kannattamana, että aiesopimusta ei tehdä.

Kokous keskeytettiin 17:22 – 17:27 neuvottelutauon ajaksi.

Timo Lehti esitti Ruokosen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun keskustelussa ilmenneiden seikkojen huomioimiseksi (mm. sopimuksen tarkoitus, juridinen luonne ja seuraamukset, perustelut ja hankkeen jatkovaihtoehdot).

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun, joten ensin äänestettiin käsittelyn jatkamisesta. Puheenjohtaja esitti, että järjestetään nimenhuutoäänestys, jossa käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA, ja asian palauttamista valmisteluun kannattavat äänestävät EI.

Hyväksyttiin äänestystapa.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 kpl JAA-ääniä (Karnisto-Toivonen, Suonio-Peltosalu, Nyysönen, Tapio, Yli-Jama) ja 8 kpl EI-ääniä (Huittinen, Lehti, Lundén, Nikkanen, Riski, Ruokonen, Tekkala, Vesa).

Puheenjohtaja totesi, että järjestetyn äänestyksen voitti asian palauttamista valmisteluun koskeva esitys. Asian näin ollen Ruokosen vastaesitys jätettiin käsittelemättä.

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Nissinen palasi kokoukseen kello 17:40.

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 46  
3440/05.00.00/2021

Valmistelija sosiaali- ja terveystalveluiden johtaja Anneli Pahta, anneli.pahta@salu.fi,  
puhelin 040 7429511

### **Asian aikaisempi käsittely**

Kaupunginhallitus on 28.6.2021 palauttanut asian valmisteluun muun muassa seuraavien seikkojen huomioimiseksi: aiesopimuksen tarkoitus, juridinen luonne ja seuraamukset, perustelut ja hankkeen jatkovaihtoehdot.

### **Aiesopimus (luonne, seuraamukset ja perustelut)**

Salon kaupunki ja IoT Park Oy ovat käyneet kevään 2021 aikana alustavia neuvotteluja hoivakäyttöön tarkoitettujen tilojen vuokraamisesta yhtiön omistamassa kiinteistössä osoitteessa Joensuunkatu 7 (IoT Campus).

Kysymyksessä olevan aiesopimuksen tarkoituksena on luoda puitteet hyvin alkaneiden luottamuksellisten neuvottelujen jatkumiselle. Vaikka sopimus ei synnytä kummallekaan osapuolelle sitovia velvoitteita eikä velvoita osapuolia solmimaan myöhemmin tiloja koskevaa vuokrasopimusta, on se osoitus neuvottelutahdosta, sitoutumisesta hankkeeseen ja halusta selvittää asiaa edelleen. Aiesopimuksen juridisesta tarkoituksesta on siten ilmaista kummankin sopimusosapuolen tahtoa sitoutua hankkeen toteutumismahdollisuuksien selvittämiseen ja niistä käytäviin neuvotteluihin.

Yhtiö ei ole vielä selvittänyt hoivakäyttöön saneerattavien tilojen edellyttämiä muutos- ja rakennuskustannuksia, koska aiesopimusta ei ole solmittu eikä yhtiöllä näin ollen myöskään ole selkeää käsitystä kaupungin sitoutumisen tasosta. Muutos- ja rakennuskustannusten selvittämisestä

aiheutuu yhtiölle merkittäviä kustannuksia, mutta vasta niiden perusteella yhtiö voi tehdä kaupungille esityksen tilavuokrasta ja sen ehdoista.

Luottamushenkilöt voivat arvioida ja tehdä lopullisen, sitovan tilojen vuokraamista koskevan päätöksen vasta siinä vaiheessa, kun heillä on päätöksetekoa varten riittävästi tietoa (mm. tilavuokran määrä ja tilojen soveltuvuus asukkaille sekä ympärivuorokautisen hoidon tuottamiseen).

### **Ympärivuorokautisen hoivan asukkaat**

Ympärivuorokautisen hoidon yksikössä olevat asukkaat eivät tavallisesti ole enää sellaisessa kunnossa, että he poistuvat omatoimisesti hoivayksikön ulkopuolelle esimerkiksi asioitaan hoitamaan tai luontoon liikkumaan. He viettävät pääasiassa aikaansa sisätiloissa omassa asunnossaan sekä yhteistiloissa. Asukkaiden näkökulmasta onkin tärkeää, että hoivayksikön tilat ovat kodikkaat, valoisat, turvalliset, esteettömät ja niissä on helppo liikkua ja toimia apuvälineiden kanssa. Esimerkiksi turvalliset ja tilavat parvekkeet palvelisivat erinomaisesti asukkaita, jotka eivät enää ulkoile omatoimisesti rakennuksen lähiympäristössä.

Omaisten kannalta on tärkeää, että hoivayksikkö on helposti saavutettavissa, kulkeminen rakennuksen ulko- ja sisätiloissa on esteetöntä ja sinne on helppo tulla julkisella kulkuneuvolla tai omalla autolla. Asukkaiden ja omaisten kanssakäymiselle tulee olla viihtyisät ja käytännölliset tilat. Olisi hienoa, jos omaisella olisi mahdollisuus yöpyä läheisensä luona hoivayksikössä tätä tarkoitusta varten varatussa huoneessa.

Henkilökunnan näkökulmasta on tärkeää, että tilat palvelevat parhaalla mahdollisella tavalla ympärivuorokautisen hoidon hoitotyötä, joka muutoin on fyysesti raskasta ja vaativaa. Kokemusta tiedämme myös sen, että yksikköön, jonne pääsee helposti julkisella kulkuneuvolla ja joka ei ole pitkän matkan päässä taajamasta tai kaupungin keskustasta, on helpompi saada työntekijöitä kuin etäämpänä olevaan yksikköön.

### **Lisääntyvä tarve ympärivuorokautisen hoidon paikoille**

Salolaisten ikääntyneiden määrä lisääntyy nopeasti. Tällä hetkellä yli 75 vuotiaita salolaisia on Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan yli 6 000. Vuonna 2025 määrän arvioidaan olevan noin 8 000. Lisäys on yli 30 prosenttia tämän hetken tilanteeseen nähden. Samalla ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien määrä lisääntyy merkittävästi. Varovaistenkin arvioiden mukaan seuraavien 15-20 vuoden ajan tarvitaan vuosittain noin 15-20 uutta palveluasumisen paikkaa vuosittain (tavallinen ja tehostettu palveluasuminen).

Kesäkuussa 2021 julkaistussa Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sosiaalihuoltolain ja ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvakuista annetun lain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta todetaan: läkkään henkilön pitkäaikaista ympärivuorokautista hoitoa ja huolenpitoa ei voida toteuttaa sosiaalihuoltolain 22 §:ssä tarkoitetun laitospalvelun toimintayksikössä. Iäkkäiden henkilöiden pitkäaikaisen laitoshoidon lopettaminen olisi toteutettava vuoden 2025 loppuun mennessä.

Salossa hoivakotihoito eli vanhainkotihoito on sosiaalihuoltolain mukaista laitospalvelua, joka siis olisi esityksen mukaan lopetettava vuoden 2025 loppuun mennessä ja tilalle on saatava korvaavat paikat. Tällä hetkellä näiden korvattavien paikkojen määrä Salossa on 229 paikkaa. Korvattavien paikkojen määrä lisättynä ikäihmisten kasvun määrästä aiheutuvalla paikkamäärän lisäyksellä tarkoittaa noin 290 uuden, kriteerit

täyttävän, palveluasumisen paikan tarvetta Salossa vuoteen 2025 mennessä.

## Hoivayksikön tilojen vuokraaminen

Vanhuspalvelut maksaa käytössään olevista tiloista vuokraa joko kaupungin tilapalveluille (8 yksikköä) tai yksityisille toimijoille (2 yksikköä). Yksiköiden vuokran määrään vaikuttaa sekä yksiköiden koko että rakennuksen ikä ja varustelu. Esimerkkinä vuonna 2020 on vuokra maksettu Paukkulakodista 407 867 euroa/vuosi (78 asukaspaikkaa), Hintan hoivakodista 268 258 euroa/vuosi (67 asukaspaikkaa), Kukonkallion hoivakodista 328 376 euroa/vuosi (107 asukaspaikkaa), Vuorelasta 149 555 euroa/vuosi (21 asukaspaikkaa) ja Perniön Palvelukeskuksesta 174 576 euroa/vuosi (20 asukaspaikkaa). Etenkin kaksi jälkimmäistä edustaa uusia tilaratkaisuja, joissa asukkailla on omat huoneet wc-tiloineen (19-24 m<sup>2</sup>) ja kiinteistössä on muun muassa ilmastointi. Tehostetun palveluasumisen asukkaat maksavat sekä omassa tuotannossa että ostopalveluissa enintään Kelan eläkkeensaajan asumistukirajan verran vuokraa (vuonna 2021 enintään 567 euroa/kuukausi).

IoT Campuksen tiloista mahdollisesti vuokrattavan hoivayksikön vuokran tulee olla linjassa kaupungin tilapalveluille sekä yksityiselle vuokraajataholle maksettavien vuokrien kanssa. Lisäksi pitää ottaa huomioon asukkaan enintään Kelan eläkkeensaajan asumistukirajan puitteissa oleva vuokran taso. Hoivayksikön tulee täyttää toiminnallisten tavoitteiden lisäksi taloudelliset edellytykset, jotta kaupungin ja vuodesta 2023 eteenpäin Varsinais-Suomen hyvinvointialueen on perusteltua vuokrata sieltä hoivatiloja.

Mikäli tilojen toteuttaminen IoT Campukselle osoittautuisi suoritettavissa jatkoselvityksissä ennakoitua ja edellä kuvattua kustannustasoa merkittävästi korkeammaksi, hankkeessa ei tulla etenemään.

Hoivayksikön tilojen vuokraamista on käsitelty liitteenä olevassa asiantuntijamuistiossa, josta käy ilmi ne perusteet ja edellytykset, jotka tulee ottaa huomioon, kun kaupunki vuokraa toimitiloja ja arvioi asiaa hankintalain näkökulmasta.

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Salon kaupunki sitoutuu aiesopimukseen liitteen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginjohtaja Tero Nissinen ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä, koska hän kuuluu Salo IoT Park Oy:n hallitukseen.

Juhani Nummentalo ja Elina Suonio-Peltosalo ilmoittivat olevansa jäävejä asian käsittelyssä, koska he kuuluvat Lounais-Suomen Osuuspankin hallintoneuvostoon, ja on mahdollista että kyseinen taho on hankkeessa mukana. Ulla Huittinen ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä, koska hänen puolisonsa kuuluu Lounais-Suomen Osuuspankin hallintoneuvostoon.

Nissinen, Nummentalo, Suonio-Peltosalo ja Huittinen poistuivat kokouksesta kello 17:29.

Merkittiin, että sosiaali- ja terveystalouden johtaja Anneli Pahta osallistui kokoukseen toimiakseen asiassa asiantuntijana. Anneli Pahta saapui kokoukseen kello 17:29.

Merkittiin, että Asko Määttänen saapui kokoukseen toimiakseen Ulla Huittisen varajäsenenä, ja Arttu Karhulahti toimiakseen Juhani Nummentalon varajäsenenä. Määttänen ja Karhulahti saapuivat kokoukseen kello 17:29.

Kaupunginjohtajan ollessa esteellinen esittelijänä toimi hallintojohtaja Laura Ala-Hannula.

Pahta poistui kokouksesta kello 18:05.

Mikko Lundén teki vastaesityksen, ettei Salon kaupunki sitoudu sopimukseen.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty yksi vastaesitys, joka raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus päätti, että Salon kaupunki sitoutuu aiesopimukseen liitteen mukaisesti.

Määttänen ja Karhulahti poistuivat kokouksesta kello 18:07.

Nissinen, Nummentalo, Suonio-Peltosalo ja Huittinen palasivat kokoukseen kello 18:09.

Tiedoksianto

Valmistelija  
Salo IoT Park Oy