

IoT Campuksen hoivayksikköä koskeva vuokrasopimus

Kaupunginhallitus 28.06.2021 § 308

Valmistelija

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

Asian aikaisempi käsittely

Kaupunginhallitus on 1.3.2021 kokouksessaan päättänyt hoivakotien asiakaspaikkoja ja palveluverkkoa koskevan valmistelun käynnistämisestä. Kevään aikana on järjestetty kaksi kaupunginhallituksen ja sosiaali- ja terveystalvutakunnan yhteistä iltakoulua, joista viimeisimmässä oli läsnä myös vanhus- ja vammaisneuvostojen edustajat. Iltakouluissa käsiteltiin kaupunginhallituksen linjauksen pohjalta viranhaltijoiden esittelemiä vaihtoehtoisia ratkaisumalleja sekä valmisteluprosessia.

Vanhuspalveluissa ja kehitysvammahuollossa on kevään aikana tehty päätösten vaikutusten ennakoarvioinnit osana tätä valmisteluprosessia. Tuolloin arvioitiin, miten valmistelussa olevat päätökset vaikuttaisivat erilaisten käyttäjä- ja kohderyhmien elämään ja toimintaan. Ennakoarviointeja on ollut toteuttamassa käyttäjien edustajat, asianomaisten yksiköiden henkilökuntaa sekä virkamiesasiantuntijoita.

Sosiaali- ja terveystalvutakunta on tehdyt valmistelun pohjalta käsitellyt asiaa kokouksessaan 2.6.2021 ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että jatketaan tiiviiseen yhteistyöhön ja kumppanuuteen perustuvan, hoivateknologiaan panostavan hoivayksikön suunnittelua kaupungin alueelle.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 14.6.2021 ja kaupunginvaltuusto 21.6.2021. Molemmat toimielimet päättivät sosiaali- ja terveystalvutakunnan esittämän mukaisesti, että jatketaan yhteistyöhön ja kumppanuuteen perustuvan sekä hoivateknologiaan panostavan hoivayksikön suunnittelua kaupungin alueelle.

Lautakunta on pyytänyt vanhus- ja vammaisneuvostolta kuntalakiin perustuen (27 ja 28 §) kannanotot valmisteilla olevasta asiasta ja suunnitelmista. Lausunnot tulevat saapuessaan osaksi asian valmisteluprosessia.

Kumppanuuteen ja hoivateknologiaan suuntautuva hoivayksikkö

Kaupunki haluaa vastata kasvavaan tehostetun palveluasumisen tarpeeseen aloittamalla uuden ja modernin, nykyajan asumisvaatimukset ja hoivatyön tiloille asettamat vaatimukset täyttävän noin 30-paikkaisen hoivayksikön valmistelun Salon IoT Campukselle.

Hoivayksikön sijainnilla on keskeinen merkitys, sillä kaupunki tavoittelee tiivistä yhteistyötä ja kumppanuutta IoT Campuksen alueella toimivien yritysten ja Turun ammattikorkeakoulun kanssa. Hoivayksikkö toimisi terveydenhuolto- ja hoiva-alan opiskelijoiden työ- ja harjoittelupaikkana (sairaanhoidajat ja lähihoitajat) sekä terveysteknologian käytön pilotointiyksikkönä (insinööriopiskelijat ja teknologiayritykset).

Kaupunki vuokraisi tilat toimintaansa varten ja tuottaisi itse asukkaiden tarvitseman hoidon ja hoivan. Toteutuessaan sosiaali- ja terveystalvutalveluiden uudistus ja palveluiden järjestämistä vastuun siirtyminen hyvinvointialueella tarkoittaisi sitä, että hoivayksikköä koskeva

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 päätöksentekokoelmissä.

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 keskeytneestä 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.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin 5 kpl JAA-ääniä (Karnisto-Toivonen, Suonio-Peltosalu, Nyysönen, Tapiu, 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

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 m²) 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

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.11.2021 § 71

Valmistelija

vt. sosiaali- ja terveyspalveluiden johtaja Anneli Pahta,
anneli.pahta@salo.fi, puhelin 040 7429511

Asian aikaisempi käsittely

Salon kaupunginhallitus on kokouksessaan 13.9.2021 hyväksynyt Salon kaupungin ja IoT Park Oy:n välisen aiesopimuksen, jonka tavoitteena on, että yhtiö vuokraa kaupungille hoivakäyttöön tarkoitettut tilat yhtiön omistamasta kiinteistöstä osoitteessa Joensuunkatu 7, 24100 Salo.

Kysymyksessä on järjestely, jossa kaupunki vuokraa ympärivuorokautisen hoidon hoivayksikön tilat omaan käyttöönsä ja tuottaa palvelut kaupungin omana toimintana hoivayksikössä asuville ikäihmisille. Vuokarausjärjestelyn ensisijaisena tarkoituksena on vastata mahdollisimman nopeasti kasvaneeseen tehostetun palveluasumisen tarpeeseen.

Lisääntynyt ympärivuorokautisen hoidon paikkatarve

Väestön ikääntyminen tulee kasvattamaan kaupungin järjestämisvastuulla olevien vanhuspalveluiden tarvetta. Kotihoidon, omaishoidon ja välimuotoisten asumis- ja palveluratkaisujen lisäksi ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien määrä lisääntyy merkittävästi. Varovaistenkin arvioiden mukaan tarvitaan noin 15-20 uutta palveluasumisen paikkaa (tavallinen ja tehostettu) vuosittain seuraavien 15-20 vuoden ajan.

Tällä hetkellä Salon kaupungin omat ympärivuorokautisen hoidon asiakaspaikat ovat täynnä, pois lukien Hintan hoivakodin 10 paikkaa, jotka eivät ole henkilöstön saatavuuden takia käytettävissä. Yksityisillä palveluntuottajilla ei ole tällä hetkellä tarjota asiakaspaikkoja kaupungille. Yksityinen palveluntuottaja avaa joulukuussa uuden 30-paikkaisen yksikön

Salon keskustaan, jossa on 24 tehostetun palveluasumisen paikka ja kuusi tavallisen palveluasumisen paikkaa. Tästä saadaan apua tämän hetken tilanteeseen ja ensi vuodelle. Muita uusia yksityisten palveluntuottajien rakennushankkeita ei ole vanhuspalveluiden tiedossa.

Riski siitä, että jonoa muodostuu ympärivuorokautisen hoidon paikkoihin on ajankohtainen ja todellinen. Kaupungin pitäisi löytää nopeasti ratkaisuja, joilla lisääntyvään asiakaspaikkatarpeeseen voidaan vastata mahdollisimman nopeasti. Jonojen muodostumisella on välittömiä vaikutuksia kaupungin muiden palvelualueiden toimintaa sekä vanhusten kotihoidon palveluihin. Riskinä on, että vailla ympärivuorokautisen hoidon paikkaa olevat ikäihmiset joutuvat odottamaan heille sopivaa hoitopaikkaa terveyskeskussairaalan vuodeosastolla, mikä osaltaan vaikeuttaa sairaalan muuta toimintaa. Jos vuodeosaston hoitopaikat täyttyvät epätarkoituksenmukaisesti asiakaspaikkaa jonottavista ikäihmisistä, joudutaan osa vuodeosatohoitoa tarvitsevista potilaista hoitamaan erikoissairaanhoidon vuodeosastolla mikä johtaa lisääntyneisiin erikoissairaanhoidon maksuihin, siirtoviivemaksuihin.

IoT Campuksen hoivayksikköä koskeva vuokrasopimusehdotus

Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot

Vuokrakohte toteutetaan liitteenä olevan pohjapiirustuksen ja tilaselostuksen mukaisen laatutason mukaan. Vuokrakohtetta saa käyttää tehostettuun palveluasumiseen. Vuokrakohteen kaikki käyttö tulee tapahtua lakien, asetusten ja viranomais määräysten mukaisesti.

Vuokran määrä muodostuu (I) pääomavuokrasta, (II) hoitovuokrasta, (III) käyttökorvausmaksuista sekä (VI) mahdollisista muista Sopimuksessa sovituista maksuista.

Lähtövuokrat ja -maksut:

- Pääomavuokra: $12,55 \text{ €/m}^2/\text{kk}$ (alv 0 %) x $1\,518 \text{ m}^2 = 19\,050,90 \text{ €/kk}$ (alv 0 %)
- Hoitovuokra: $2,50 \text{ €/m}^2/\text{kk}$ (alv 0 %) x $1\,518 \text{ m}^2 = 3\,795,00 \text{ €/kk}$ (alv 0 %)
- Sähkömaksu: Vuokranantaja laskuttaa kuukausittain mitatun sähkönkulutuksen mukaan.
- Vesimaksu: Vuokranantaja laskuttaa kuukausittain mitatun vedenkulutuksen mukaan.
- Muut maksut: Pysäköintioikeus henkilökunnan käyttöön X kpl 20 €/kpl/kk (alv 0 %) = $X \text{ €/kk}$ (alv 0%).

Elinkustannusindeksiin (vuosi 1951:10=100) sidottua pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain. Hoitovuokraan sisältyvät muun muassa lämmitys, rakennuksen yleisten tilojen siivous, ilmastointi, korjaus ja kunnossapito, aluevartiointi, piha-alueiden hoito, kiinteistövero sekä vuokrakohteen kirjanpidon ja hallinnon ja vakuutusten kustannukset.

Vuokranmäärittely pohjautuu hankkeen kustannuksiin, jotka perustuvat urakka- ja suunnittelu- sekä rakennuttamiskustannuksiin. Tällä hetkellä materiaalien saatavuus ja hinnoittelu tuottaa ongelmia tiettyjen tuoteryhmien osalta ja hinnoissa on nousupainetta. Yhtiö pidättää oikeuden tarkistaa urakkahinnat, mikäli päätöksentekoprosessi viivästyy eikä tilojen vuokraus ala suunnitellun mukaisesti elokuussa 2022.

Salon kaupungin vanhuspalvelut maksaa käytössään olevista ympärivuorokautisen hoidon tiloista vuokraa joko kaupungin tilapalveluille (8 yksikköä) tai yksityiselle toimijalle (2 yksikköä). Yksiköiden vuokran

määrään vaikuttavat sekä yksiköiden koko että rakennuksen ikä ja varustelu. Yksityisiltä toimijoilta vuokratut tilat edustavat uusia tilaratkaisuja, joissa asukkailla on omat huoneet wc-tiloineen ja kiinteistössä on muun muassa ilmastointi. Yksityisiltä toimijoilta vuokrattujen tilojen asuntojen koko on 19-24 m², Salo IoT Campuksella huoneen koko on 20 m².

Sopimuksessa on huomioitu myös hyvinvointialueelle kuuluva oikeus irtisanoa sille siirtyvä sopimus tietyissä tilanteissa. Vaikka kysymyksessä oleva sopimus on lähtökohtaisesti voimassa määräaikaisena 15 vuoden ajan, siinä todetaan, että sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastaavalla (hyvinvointialueella) on erityinen irtisanomisoikeus kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetussa laissa (548/2016) mainituin edellytyksin.

Selvitys vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta:

Kaupungin on ennen vuokrasopimuksen hyväksymistä selvittävä, ettei toimenpide sisällä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklassa tarkoitettua valtiontukea. Komissio on antanut tiedonannon kyseisen sopimuksen artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä. Sopimuksen kohdan ja sitä selventävän komission tiedonannon sekä oikeuskäytännön perusteella kaupungin tulee selvittää, että vuokrasopimuksen mukainen vuokran määrä ja sopimuksen muut ehdot ovat markkinaehtoisia.

Edellä valmistelutekstissä kerrottu ja liitteenä oleva selvitys osoittavat, että vuokran määrä on vertailukelpoinen Salon alueella olevien olennaisilta ehdoiltaan vastaavien vuokrasopimusten kanssa. Kaupungin hankkiman asiantuntijalausannon mukaan vuokrasopimuksen muut ehdot ovat markkinaehtoisia. Nyt kyseessä olevan vuokrasopimuksen vuokra-aika on 15 vuotta, mutta hyvinvointialue voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään vuonna 2024 tai 2025 kahdentoista kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. Selvitys yhdessä hyvinvointialueen irtisanomisoikeuden ja edellä mainitun asiantuntijalausannon kanssa osoittavat, että nyt kyseessä oleva vuokrasopimus on markkinaehtoinen.

IoT Campuksen hoivayksikön toiminta ja profiili

Kaupunki tavoittelee tiivistä yhteistyötä ja kumppanuutta kampuksen muiden toimijoiden, kuten Turun ammattikorkeakoulun sekä alueen yritysten kanssa. Turun ammattikorkeakoulun Salon kampuksella koulutetaan muun muassa sairaanhoitajia ja terveysteknologian insinöörejä. Tavoitteena on yhteistyö myös Salon seudun ammattiopiston kanssa, jossa koulutetaan lähihoitajia ja hoiva-avustajia.

IoT Campuksen hoivayksikön toiminta on tarkoitus suunnitella yhdessä kumppaneiden kanssa siten, että yksikkö pystyy tarjoamaan ammattiin opiskeleville sairaanhoitajille, lähijoitajille ja hoiva-avustajille työharjoittelupaikkoja, osa-aikaista työtä sekä mahdollisuuden suorittaa yksikössä opintoihin kuuluvia käytännön harjoittelujaksoja. Hoivateknologiaan erikoistuvilla insinööriopiskelijoilla olisi mahdollisuus tehdä tuotekehitystä yhdessä hoivayksikön henkilöstön ja asukkaiden kanssa sekä pilotoida uusia ratkaisuja ja tuotteita hoivayksikössä.

Terveysteknologia ja kumppanuudet kaupungin elinvoiman näkökulmasta

Terveysteknologia ja terveystiedon analytiikka on nostettu vahvasti esille Varsinais-Suomen uudessa maakuntastrategian luonnoksessa. Siinä tunnustetaan erityisesti ikääntyvän väestön tarpeista lähtevä

terveysteknologian kehittäminen ja siihen liittyvät mahdollisuudet. Yhteistyö ja verkostoituminen tukee myös digitaalisen hyvinvoinnin AMK-verkoston jäsenen Turun ammattikorkeakoulun tavoitteita. Hyvinvointiteknologian sekä terveyden ja hyvinvoinnin digitaalisaatioon liittyvän tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan edistäminen sosiaali- ja terveysalalla, sekä ideoiden vaihto ja keskustelu alan tulevaisuuden suunnista ja TKI -yhteistyöstä julkisten toimijoiden kanssa.

Salon kaupungilla on nyt mahdollisuus yhdessä kumppaneiden kanssa ottaa rohkeita askelia, osoittaa tietä ja kehityksen suuntaa teknologiaa hyödyntävässä ikäihmisten hoivassa Varsinais-Suomessa. On yleisesti tunnustettu asia, että hyvinvointi- ja hoivateknologian, robotisaation ja automaation avulla meillä on paremmat mahdollisuudet tukea ikäihmisten laadukasta elämää ja arjessa selviytymistä sekä tukea ikäihmisten hoivassa työskenteleviä henkilöitä. Tässä kuvatun kaltaisella oppilaitos- ja yritysyhteistyöllä on merkittävä vaikutus myös kaupungin osaavan työvoiman saatavuuden ja elinvoiman edistämisessä.

Esittelijä	Vt. Sosiaali- ja terveystieteiden johtaja
Päätösehdotus	Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Salon kaupunki vuokraa IoT Campuksen Kampa 3 -rakennuksessa osoitteessa Joensuunkatu 7 I sijaitsevat hoivayksikön käyttöön tarkoitetut liitteen mukaiset tilat.
Päätös	Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 168
3440/05.00.00/2021

Valmistelija vt. sosiaali- ja terveystieteiden johtaja Anneli Pahta,
anneli.pahta@salo.fi, puhelin 040 7429511

Uuden hoivayksikön käyttöönotto – arvio henkilöstöresurssin tarpeesta ja hankittavasta irtaimistosta

IoT Campuksen hoivayksikön arvioitu valmistumisaika on lokamarraskuussa, mikäli asia päätetään joulukuun aikana ja asiat etenevät suunnitellusti. Vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa on eritelty hankintavastuut. Kaupungin vastuulla on muun muassa yksikön yhteisten tilojen ja asukashuoneiden kalustus, turvateknologian, apuvälineiden sekä pyykki- ja hygieniahuoltoon liittyvien laitteiden hankinta. Tarkkaa investointikustannusta ei pysty tässä vaiheessa antamaan, koska tarjouksia edellä maintuista laitteista ja tarvikkeista ei ole pyydetty. Kustannusarvio on tämän hetken tiedoilla noin 250 000-300 000 euroa. Osa hankinnoista voidaan tehdä leasingillä.

Laskennallinen henkilöstötarve 0,6 mitoituksella on 16 lähihoitajaa, 2 sairaanhoitajaa, 1 osastonvastaava, 2 hoiva-avustajaa sekä siivouksen vaatima henkilöstö, joka voidaan toteuttaa myös ostopalveluna. Henkilöstön järjestäminen kyseiseen yksikköön voidaan toteuttaa ainakin kahdella tavalla. Henkilöstö voidaan rekrytoida julkisella haulla. On epävarmaa saataisiinko tällä tavon rekrytoitua riittävästi uutta henkilöstöä. On varauduttava myös siihen, että kyseisen yksikön kaikkien asiakaspaikkojen täyttäminen tulee viivästymään, koska henkilöstön rekrytointi tulee kestämään pitkään. Toisena vaihtoehtona on, että

kyseiseen hoivayksikköön siirretään pohjahenkilöstöksi joku olemassa oleva yksikkö/osa yksiköstä, joka toimii tällä hetkellä epätarkoituksenmukaisissa tiloissa, jolloin nettopaikkamäärän lisäys olisi esimerkiksi 10 paikkaa.

Mikäli uusi yksikkö perustetaan, esitetään siihen liittyvät investointikustannukset täsmennettyinä ja niihin haetaan rahoitus erikseen lisätalousarvion kautta. Tässä samassa yhteydessä esitetään tarkennettu suunnitelma uuden yksikön käynnistämiseen tarvittavan henkilöstöresurssin järjestämisestä.

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Salon kaupunki vuokraa IoT Campuksen Kampa 3 -rakennuksessa osoitteessa Joensuunkatu 7 I sijaitsevat hoivayksikön käyttöön tarkoitetut liitteen mukaiset tilat.

Päätös

Juhani Nummentalo ja Elina Suonio-Peltosalo ilmoittivat olevansa jäävejä asian käsittelyssä, koska kuuluvat OP Lounaismaan hallintoneuvostoon. Ulla Huittinen ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä, koska hänen läheisensä kuuluu OP Lounaismaan hallintoneuvostoon. Nummentalo, Suonio-Peltosalo ja Huittinen poistuivat kokouksesta kello 17:10.

Merkittiin, että Arttu Karhulahti saapui kokoukseen toimiakseen Nummentalon varajäsenenä, ja Asko Määttänen toimiakseen Huittisen varajäsenenä. Karhulahti ja Määttänen saapuivat kokoukseen kello 17:10.

Nummentalon poissa ollessa kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asian käsittelyn ajan Johanna Riski.

Puheenjohtaja totesi, että vt. sosiaali- ja terveysjohtajan kanssa käymänsä keskustelun mukaisesti asiassa tullaan pyytämään toistaiseksi puuttuvat vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnot sekä vaikuttavuusarvio, jotka liitetään asialle ennen valtuuston käsittelyyn viemistä.

Mikko Lundén esitti, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Salon kaupunki ei vuokraa IoT Campuksen Kampa 3 -rakennuksessa osoitteessa Joensuunkatu 7 I sijaitsevia, hoivayksikön käyttöön tarkoitettuja liitteen mukaisia tiloja.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Määttänen ja Karhulahti poistuivat kokouksesta kello 17:30.

Huittinen, Nummentalo ja Suonio-Peltosalo palasivat kokoukseen kello 17:30.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut