

Senioritalon hankinta

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.01.2022 § 3
5811/02.08.00.00/2021

Valmistelija

vt. sosiaali- ja terveyspalveluiden johtaja Anneli Pahta, anneli.pahta@salo.fi, 040 7429511, vanhuspalveluiden johtaja Salla Lindegren, salla.lindegren@salo.fi, 02 772 6557 ja sosiaalipalveluiden johtaja Eeva Purhonen, eeva.purhonen@salo.fi, p. 044 778 3000

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 (tavallinen ja tehostettu palveluasuminen).

Kehitysvammahuollon asumisyksiköiden asukkaista suurin osa on 18-64 -vuotiaita. Yli 60-vuotiaiden osuus on alle 30 asukasta. Huomioitava on kuitenkin että 50-70 -vuotiaiden määrä on yli 50 asiakasta, joten tulevaisuudessa on kehitysvammahuollossa oltava valmius tarjota vahvemmin autettua asumista ikääntyville asiakkaille. Ikääntyvien asiakkaiden osuus etenkin tukiasumisen palveluissa kasvaa lähitulevaisuudessa, kun noin 20 asiakasta on täyttänyt 50 vuotta.

Ikääntyvien ja hoivaa tarvitsevien asiakkaiden asumispalvelujen takaamiseksi kehitysvammahuollossa on tarvetta 5-10 asukaspaikalle lähitulevaisuudessa. Salon kaupungin kehitysvammahuollon omissa asumispalveluyksiköissä ei vapaudu riittävän nopeasti asumispaikkoja vastaamaan nykyistä ja lähivuosina lisääntyvää asumispaikkojen tarvetta.

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

Sosiaali- ja terveyslautakunta on tehdyt valmistelun pohjalta käsitellyt asiaa kokouksessaan 2.6.2021 ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että jatketaan senioritalo-kokonaisuuden suunnittelua Alhaisten tontille. Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 14.6.2021 ja kaupunginvaltuusto 21.6.2021. Molemmat toimielimet päättivät sosiaali- ja terveyslautakunnan esittämän mukaisesti, että suunnittelua jatketaan.

Senioritalon hankinnasta on tehty hankesuunnitelma, joka tarkentuu suunnittelun edetessä. Hankesuunnitelmaan voidaan tehdä sopijapuolten yhdessä sopimia muutoksia. Hankesuunnitelma on liitteenä.

Senioritalon hankinta käsittää uuden 90-paikkaisen senioritalon rakennusaikaisen rahoituksen, suunnittelun, rakennuttamisen ja ylläpidon. Senioritalo-kokonaisuus pitäisi sisällään ikäihmisten esteettömiä vuokra-asuntoja (noin 30 asuntoa), tavalliseen palveluasumiseen tarkoitettuja asuntoja (noin 30 asuntoa) sekä ympärivuorokautisen hoidon yksikön (noin

30 paikkaa). Paikkojen määrä voi vielä muuttua mahdollisessa tarjouspyynnössä.

Kokonaisuuden yhteyteen, erilliseen siipeen tai samalle piha-alueelle, suunniteltaisiin mahdollisuuksien mukaan myös ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikkö (noin 15 paikkaa + 5 tuetun asumisen paikkaa), mikäli hanke on mahdollista toteuttaa ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus) erityisryhmien avustusta hyödyntämällä. Ellei Ara hyväksy kehitysvammaisten asumisyksikön rakentamisavustusta tähän kokonaisuuteen, kehitysvammaisten asumistarpeet ratkaistaan erillisellä ratkaisulla.

Hankinnassa tarjoaja sitoutuu hakemaan hankkeelle ARAn korkotukilainaa sekä investointiavustusta vuodelle 2022. Salon kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan rakennuksessa olevia tiloja pitkäaikaisella vuokrasopimuksella siltä osin, kun vuokrasopimukset eivät koske hyvinvointialueelle siirtyviä tiloja. Kaupunki/hyvinvointialue toimii välivuokraajana.

Välivuokrausmallin tarkoituksena on asuntojen vuokran alentaminen (pääomakustannuksiin saatavalla arvonnisäverohuojennuksella asukaskohtainen vuokrataso alenee). Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta vuokraa tilojen omistajalta (kiinteistöyhtiö/yksityinen toimija) palveluasumiseen tarkoitettuja tiloja sosiaalisen asumisen käyttöön. Vuokrasopimus tiloista tehdään arvonnisäverollisena, joten kiinteistön omistajan on hakeuduttava arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta (kiinteistön omistaja voi tällöin vähentää rakennuskustannuksiin sisältyvät ALV:t, mikä pienentää kiinteistön vuokraa.). Kunta vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen asukkaille ilman arvonnisäveroa (AVL 37 §, 38 §). Kunta saa maksamansa arvonnisäveron takaisin kuntapalautuksena (AVL 130 §).

Uuden senioritalon hankinnasta tulee tehdä toimituspäätökset, jonka jälkeen hankinta voidaan kilpailuttaa hankintalain mukaisesti.

ARA on lähettänyt 8.12.2021 kunnille tiedotteen, jossa kerrotaan, että ARA siirtyy erityisryhmien investointiavustuksissa jatkuvasta hausta määräaikaiseen hakuun. Kilpailutuksen jälkeen valitun urakoitsijan pitää hakea hankkeelle ARA tukea 30.4.2022 mennessä.

ARAn uudesta käytännöstä johtuen aikataulu on tiukka ja asia käsitellään kaupungin toimitelmissä tammikuun aikana eli 10.1. ylimääräisessä sosiaali- ja terveyslautakunnan kokouksessa, 17.1. kaupunginhallituksessa ja 31.1. kaupunginvaltuustossa. Tarjouspyyntö voidaan julkaista mahdollisimman nopeasti valtuuston päätöksen jälkeen. Mikäli hankinta etenee suunnitellusti, on hankintapäätös tarkoitus tehdä maaliskuussa sosiaali- ja terveyslautakunnassa.

Esittelijä	Vt. Sosiaali- ja terveyspalveluiden johtaja
Päätösehdotus	Sosiaali- ja terveyslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Senioritalo toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti ja hankinta käynnistetään.
Päätös	Kaupunginhallituksen edustaja Simo Paassilta liittyi kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.05.
	Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut