

Senioritalon hankinta

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.01.2022 § 3

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 arvonlisäverohuojennuksella asukaskohtainen vuokrataso alenee). Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta vuokraa tilojen omistajalta (kiinteistöyhtiö/yksityinen toimija) palveluasumiseen tarkoitettuja tiloja sosiaalisen asumisen käyttöön. Vuokrasopimus tiloista tehdään arvonlisäverollisena, joten kiinteistön omistajan on hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta (kiinteistön omistaja voi tällöin vähentää rakennuskustannuksiin sisältyvät ALV:t, mikä pienentää kiinteistön vuokraa.). Kunta vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen asukkaille ilman arvonlisäveroa (AVL 37 §, 38 §). Kunta saa maksamansa arvonlisäveron takaisin kuntapalautuksena (AVL 130 §).

Uuden senioritalon hankinnasta tulee tehdä toimielinpäätökset, 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 toimielimissä 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

Valmistelija

Vt. Sosiaali- ja terveystalouden johtaja Anneli Pahta, anneli.pahta@salo.fi, 040 742 9511, vanhuspalveluiden johtaja Salla Lindegren, salla.lindegren@salo.fi, 02 772 6557 ja sosiaalipalveluiden johtaja Eeva Purhonen, eeva.purhonen@salo.fi, p. 044 778 3000

Liitteenä olevasta hankesuunnitelmasta ilmenevällä tavalla tavoitteena on, että ulkopuolinen rahoittaja suunnittelee ja rakentaa senioritalon, jonka se vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Salon kaupungille (esimerkiksi 25-30 vuotta). Senioritalo olisi hybridimallinen, eli se sisältäisi ikäihmisille tarkoitettua vuokra-asumista, tavallista palveluasumista ja tehostettua palveluasumista. Kaupunki vuokraisi senioritalossa sijaitsevat asunnot edelleen valitsemilleen asukkaille.

Soten järjestämisvastuun siirtyessä hyvinvointialueelle 1.1.2023, siirtyvät myös sote-toimitiloja koskevat vuokrasopimukset hyvinvointialueelle. Tässä tapauksessa siirtyviä vuokrasopimuksia olisivat mm. ryhmäkoti-tiloista tehostetun ja tavallisen palveluasumisen asukastilat (asuinhuoneet ja ryhmäkoti-tilojen yhteiset asukastilat) sekä kotihoito-tilat. Siirtyvien vuokrasopimusten osalta on syytä ottaa huomioon, että lain mukaan kunnan tulee sisällyttää sellaisiin toimitiloihin, jotka ovat voimassa vuoden 2023 jälkeen, sopimusehto, jonka mukaan hyvinvointialueella on oikeus irtisanoa sopimus. Lain mukaan hyvinvointialueella on irtisanomisoikeus siitä riippumatta, onko sopimuksessa tällaista mainintaa vai ei.

Kaupungin vuokrattavaksi jäisi 1.1.2023 jälkeen ikäihmisille suunnatut esteettömät vuokra-asunnot sekä kaikkien kaupunkilaisten käyttöön suunnatut tilat, esimerkiksi ruokasali ja muut mahdolliset yhteisölliset kokoontumistilat. Alustavassa hankesuunnitelmassa on mainittu rakennukseen mahdollisesti tuleva valmistuskeittiö. Valmistuskeittiön osalta todetaan, että ennen kuin valmistuskeittiötä voidaan rakennukseen suunnitella, pitää olla selkeä tieto ja ymmärrys siitä, mikä on kunnan ja/tai hyvinvointialueen rooli ja vastuut 1.1.2023 lähtien valmistuskeittiön toiminnasta ja siitä aiheutuvista vastuista, kuten vuokrasta. Kaupungin vuokrattavaksi jäävien asukastilojen osalta on tarkoitus, että kaupunki veloittaa vastaavan vuokran asukkailta, jonka se itse maksaa rakennuksen omistajalle. Yhteisöllisten tilojen osalta vuokra jää kaupungin vastattavaksi. Alustavassa hankesuunnitelmassa olevassa tilaohjelmassa on arvioitu näiden tilojen koko.

Senioritalossa sijaitsevissa yhteiskäyttö ja yhteisöllisissä tiloissa voidaan järjestää ikäihmisille hyvinvointia tukevaa toimintaa ja ne mahdollistavat ikäihmisten omaehtoisen kokoontumisen ja toiminnan. Tällaiset tilat on tarkoitettu laajemminkin alueen ikäihmisten käyttöön kuin vain talossa asuvien henkilöiden.

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Senioritalo toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti ja hankinta käynnistetään.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että Senioritalo toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti ja hankinta käynnistetään.
Päätös	Merkittiin, että vt. sosiaali- ja terveysjohtaja liittyi kokoukseen kello 18:37 toimiakseen asiassa asiantuntijana. Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen. Pahta poistui kokouksesta kello 18:39.
Tiedoksianto	Sosiaali- ja terveyspalvelut