

Sosiaali- ja terveyslautakunta	§ 103	03.12.2018
Sosiaali- ja terveyslautakunta	§ 28	16.04.2019
Kaupunginhallitus	§ 102	06.05.2019

Mäntylän vanhusten asumispalvelujen tilat 7.4.2021 alkaen

2907/10.03.02.02/2018

Soteltk 03.12.2018 § 103

Valmistelija: vanhus- ja hoitopalvelujohtaja Riitta West,
puh. 050 547 7091, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valolinnasta rahoitusyhtiö Titaniumilta on vuokrattu Mäntylän asumispalveluyksikköä varten kerrokset 2-8 eli yhteensä 83:lle asukkaalle 3990 neliötä. Lisäksi Carelogilta on vuokrattu pohjakerroksesta pesulatilaja ja henkilökunnan pukukaappitiloja yhteensä 75 neliötä. Carelogilta on vuokrattu myös autopaikkoja (22 lämpöpistoketta ja 8 paikkaa ilman pistoketta). Vuokrasopimus päättyy 6.4.2021 alkaen. Mikäli vuokrasopimusta ei irtisanota puoli vuotta aikaisemmin (viimeistään 5.10.2020), niin vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi.

Esityslistan liitteenä on vaikutusten arviointi seuraavista vaihtoehdoista:

1. jatketaan nykyistä vuokrasopimusta,
2. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja vuokraa tilat omalle toiminnalleen (60 asukasta), 23 asiakkaalle tarjotaan palveluseteli,
3. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja ulkoistaa Mäntylän toiminnan osittain (tukipalvelujen ulkoistus, hoivapalvelut omana toimintana 60 asukkaalle, 23 asukkaalle palveluseteli),
4. kaupunki ulkoistaa Mäntylän toiminnan kokonaan kilpailuttamalla tai
5. palvelusetelillä.

Vaikutusten arviointia vielä täsmennetään yhdessä teknisen toimen kanssa ja lopullinen päätösesitys asiassa tehdään, kun maakuntaudistuksen toteutumisesta ja aikataulusta saadaan varmuus.

Esityslistan liitteenä 1 Ennakkoarviointi-Mäntylän hoiva-asukkaiden tilat 3.12.2018

Ehdotus: Sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja (KK): Sosiaali- ja terveyslautakunta päättää

1. merkitä valmistelutilanteen tiedoksi ja

2. lähettää valmistelun tilannekatsauksen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: sähköposti kaupunginhallitus
Soteltk 16.04.2019 § 28

Valmistelijat vanhus- ja hoitopalvelujohtaja Riitta West
puh. 050 547 7091
kiinteistöpäällikkö Ilpo Hyytiä puh. 044 797 6859, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Mäntylän asumispalveluyksikköä varten on vuokrattu Valolinnasta rahoitusyhtiö Titaniumilta kerrokset 2-8 eli yhteensä 83:lle asukkaalle 3990 neliötä. Lisäksi Carelogilta on vuokrattu henkilökunnan puku-kaappitiloja yhteensä 32 neliötä. Carelogilta on vuokrattu myös auto-paikkoja (22 lämpöpistoketta ja 8 paikkaa ilman pistoketta). Vuokrasopimus päättyy 7.4.2021 alkaen, mikäli vuokrasopimusta ei irtisano-ta puoli vuotta aikaisemmin (viimeistään 5.10.2020). Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana aina yhden vuoden kerrallaan, jollei jompikumpi osapuoli irtisano sopi-musta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen sopimuskauden päätty-mistä.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta ns. rajoituslaki (548/2016) tuli voimaan 1.7.2016. Sitä muutettiin (1057/2017) ja 28.12.2018 (1326/2018). Laki on voimassa 31.12.2022 saakka. Lailla rajoitetaan kuntien ja kuntayhtymien sosi-aali- ja terveystalvelujen laajoja ja pitkäaikaisia sopimuksia yksityi-sen palvelujen tuottajan kanssa, pitkäaikaisia rakennusten ja toimiti-lojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevien sopimusten teke-mistä sekä suuria rakennusinvestointeja. Lakia ei sovelleta maan-vuokrasopimukseen eikä se estä kiinteistön myyntiä.

Kunnan ja kuntayhtymän tulee sisällyttää tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2020 jälkeen voimassa oleviin sopimuk-siin yksityisen palvelun tuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilo-jen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimukseen sopimus-ehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä jär-jestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2021 tai 2022 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisa-nomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Sen estämättä, mitä julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuk-sista annetussa laissa (1397/2016) säädetään, irtisanomisehto voidaan sisällyttää myös voimassa oleviin hankintasopimukseen ilman

uutta hankintamenettelyä.

Rajoittamislaki on huomioitava myös sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvissa investoinneissa. Lain tarkoittama investointikielto ja poikkeusluvan hakeminen koskee kahden tyyppisiä tilanteita:

- a) Tilanteita, joissa kunta tekee rakennuksiin kohdistuvan investoinnin suoraan kunnan omistukseen.
- b) Tilanteita, joissa kunta tekee rakennusinvestoinnin pitkäaikaisen rahoitusmallin kautta vuokra- tai muuna käyttöoikeussopimuksena (4 §:n 4 momentti). Jos poikkeuslupa saadaan tällaiseen investointiin, ei kyseisen investoinnin rahoitusta koskevaan sopimukseen tarvitse sisällyttää edellä kuvattua lain 3 §:n tarkoittamaa irtisanomisehtoa.

Lain 4 §:n 4 momentin tarkoittamana kunnan rakennusinvestointina pidetään vain sellaisia investointeja, joissa rakennus siirtyy edellä tarkoitettun rahoitusjärjestelyn myötä tosiasiallisesti kunnan omistukseen (sopimukseen sisältyy kuntaa sitova rakennuksen tai toimitilan lunastusvelvoite). Kunnan rakennusinvestointina ei siten pidetä esimerkiksi järjestelyä, jossa kunta maksaa vuokran muodossa yksityisen vuokranantajan investointikuluja.

Sosiaali- ja terveysministeriö voi myöntää poikkeusluvan, jos investointi on palvelujen saatavuuden turvaamiseksi välttämätön ja kiireellinen. Luvan perusteena ei voi olla investoinnin tarpeellisuus alueen palvelurakenteen kannalta. Välttämättömyyttä ja kiireellisyyttä arvioidessa otetaan huomioon, voitaisiinko palvelut tuottaa lähivuosien aikana jo olemassa olevissa tiloissa.

Mäntylän asumispalvelujen asukkaiden jatkovaihtoehtoja ovat seuraavat (Liitteenä ennakoarviointi vaihtoehtoista 10.4.2019)

1. jatketaan nykyistä vuokrasopimusta, (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen)
2. kaupunki rakentaa itse uudet tilat (rajoittamislaki: tarvitaan poikkeuslupa sosiaali- ja terveysministeriöltä)
3. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja vuokraa tilat omalle toiminnalleen (60 asukasta), 23 asukkaalle tarjotaan palveluseteli, (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen)
4. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja ulkoistaa Mäntylän toiminnan osittain (tukipalvelujen ulkoistus, hoivapalvelut omana toimintana 60 asukkaalle, 23 asukkaalle palveluseteli), (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen)
5. kaupunki ulkoistaa Mäntylän toiminnan kokonaan liikkeenluovutuksella ja antaa palveluseteleitä, asukkaat valitsevat palvelusetelituottajan

Esityslistan liitteenä

- Ennakoarviointi-Mäntylän hoiva-asukkaiden tilat 10.04.2019,
- Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain 3 ja 7 §:n muuttamisesta (1326/2018),
- STM:n ohje (14.1.2019) Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittaminen sosiaali- ja terveydenhuollossa

Ehdotus: Sosiaali- ja terveystoimintajohtaja (KK): Sosiaali- ja terveystoimintalautakunta päättää

1. merkitä selvityksen tiedokseen ja
2. pyytää toimintaohjeita kaupunginhallitukselta jatkovalmistelua varten.

Päätös: Sosiaali- ja terveystoimintalautakunta päättää

1. merkitä selvityksen tiedokseen ja
2. esittää lautakunnan kannanottona kaupunginhallitukselle, että kaupunki ryhtyy vaihtoehto 3:n mukaisiin toimiin ja samalla, kun hakee pikaisesti rajoittamislain mukaista poikkeuslupaa vuokrasopimuksen solmimiselle ulkopuolisen rakentajan kanssa, alkaa kartoittaa halukkaita rakentajia myös siinä tapauksessa, että irtisanomisehto on kirjattava sopimukseen ja
3. pyytää toimintaohjeita kaupunginhallitukselta jatkovalmistelua varten.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: sähköposti kaupunginhallitus
Khall 06.05.2019 § 102

Valmistelija: kaupunginjohtaja Jari Parkkonen, puh. 040 086 2977, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Sosiaali- ja terveystoimintalautakunta on kokouksessaan 16.4. pyytänyt kaupunginhallitukselta toimintaohjeita Mäntylän tulevaisuuden ratkaisemiseksi. Lautakunta on omassa selvityksessään laajasti kartoittanut Mäntylän asumispalvelujen asukkaiden jatkovaihtoehtoja, jotka ovat seuraavat: (Liitteenä ennakoarviointi vaihtoehtoista 10.4.2019)

1. jatketaan nykyistä vuokrasopimusta (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen),
2. kaupunki rakentaa itse uudet tilat (rajoittamislaki: tarvitaan poikkeuslupa sosiaali- ja terveysministeriöltä),

3. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja vuokraa tilat omalle toiminnalleen (60 asukasta), 23 asukkaalle tarjotaan palveluseteli (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen),
4. kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja ulkoistaa Mäntylän toiminnan osittain (tukipalvelujen ulkoistus, hoivapalvelut omana toimintana 60 asukkaalle, 23 asukkaalle palveluseteli, (rajoittamislaki: irtisanomisehto vuokrasopimukseen),
5. kaupunki ulkoistaa Mäntylän toiminnan kokonaan liikkeenluovutuksella ja antaa palveluseteleitä, asukkaat valitsevat palvelusetelituottajan,

Sosiaali- ja terveyslautakunta esittää kannanottonaan vaihtoehtoa 3: kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella uudet tilat ja vuokraa tilat omalle toiminnalleen (60 asukasta), 23 asukkaalle tarjotaan palveluseteli.

Kiinteistön vuokrasta uudisrakennuksessa:

Nykyään Mäntylän asumispalveluyksikkö toimii vuokratiloissa, jonka vuokrasopimus päättyy 6.4.2021 alkaen. Mikäli vuokrasopimusta ei irtisanota puoli vuotta aikaisemmin (viimeistään 5.10.2020), niin vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi. Tilat eivät ole käyttötarkoitukseen optimaaliset, mutta toiminta on saatu siellä järjestettyä kuitenkin hyvin, esimerkiksi asiakastyytyväisyys Mäntylässä on 90 %. Vuokrasopimuksessa vuokralaisen ja kiinteistöomistajan väliset vastuut ovat sopimuksella tarkasteltu niin, että kaupungin vastuut ovat tavanomaista laajemmat.

On perusteltua, ettei kaupunki itse investoi sosiaali- ja terveystoimen alaisiin kiinteistöihin, niin kauan kun lainsäädännöllinen tila on auki.

Mikäli kaupunki rakennuttaa ulkopuolisella tilat ja vuokraa ne, eikä kiinteistö siirry kaupungin omistukseen, vuokrasopimukseen tulee sisällyttää rajoittamislain mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2021 tai 2022 aikana päättymään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Asiaan on pyydetty lainopillinen lausunto Kuntaliitosta. Tämä tarkoittanee yksityiselle rakennuttajalle varmuuden vuokranmaksajasta rakennuksen valmistumisvuodesta riippuen pariksi vuodeksi. Tämä todennäköisesti hankaloittaa yksityisen investoijan löytymistä, ellei samalla liikkeenluovuteta toimintaa palvelusetelitoiminnaksi.

Lisäksi rakennushankkeelle tulee hakea poikkeuslupa. Poikkeuslupaan tämän hetken käsityksen mukaan vaaditaan kattavat selvitykset (kts. esityslistan liitteet), palvelujen saatavuuden turvaamisen välttämättömyydestä ja kiireellisyydestä. On lisäksi selvitettävä, kuinka yksityiskohtaiset suunnitelmat tarvitaan jo poikkeuslupahakemuksen liitteeksi.

Rajoittamislaki on tehty, ettei epätarkoituksenmukaisia ulkoistamisia

tehdä ennen valtakunnallista ratkaisua, mutta Mäntylän kiinteistövuokrakysymyksessä kyse on jo vakiintuneesta käytännöstä. Tätä voidaan käyttää poikkeusluvan perusteena, mutta tämän hetken asiantuntijalausuntojen pohjalta se ei poista sitä seikkaa, että rajoittamislain mukainen irtisanomisvaraus tulee sisällyttää vuokrasopimukseen.

Palvelusetelin hyödyntäminen:

Sosiaali- ja terveyslautakunnan kannanotossa esitetään 23 asukkaan palveluiden järjestämistavaksi palveluseteliä. Esityksestä ei tule ilmi, kuinka oma tuotanto sopeutetaan kapasiteetin laskuun vai onko tarkoitus, että palveluiden siirto ja tuotannon kapasiteetti hoidetaan samanaikaisesti esimerkiksi liikkeenluovutuksella.

Palvelusetelin hyödyntäminen Mäntylän ratkaisemisessa ei olisi rajoittamislaille alistainen ja on täysin kaupungin omasta päätöksenteosta kiinni. Jos esimerkiksi koko Mäntylän kapasiteetti ratkaistaisiin palvelusetelin kautta liikkeenluovutuksella, kaupungille ei synny riskejä kiinteistöistä ja toiminnasta, mutta samalla voitaisiin turvata palveluiden tarjonnan säilyminen Heinolassa.

Yleistä:

Sosiaali- ja terveyslautakunta on valmistellut asiaa hyvin, mutta valmistelua tulee tarkentaa, koska kyseessä on esim. koko Mäntylän kapasiteetin osalta noin 20-25 M€ kiinteistöriskistä. Mäntylän asumispalvelujen asukkaiden jatkovaihtoehtoja arvioitaessa tulee jatkovalmistelussa tuoda tarkemmin esille kaupungille aiheutuvat taloudelliset ja toiminnalliset riskit. Samasta syystä on myös perusteltua, että useampia kuin yhtä vaihtoehtoa jatkovalmistellaan ennen päätöksentekoa.

Samalla jatkotarkastelussa tulee ottaa huomioon se, minkälaisia muutoksia Heinolan kaupungin henkilöstöön aiheutuu tai tarvitaan, jos lainsäädännöllä määritetään sitovaa henkilöstömitoitusta.

Mäntylän asumispalveluiden ratkaiseminen voi toteuttamistavasta riippuen edellyttää valtuuston päätöstä. Joka tapauksessa asiaan liittyy laajoja taloudellisia ja toiminnallisia vaikutuksia sekä riskejä, joten asia tulee valmistella siten, että asia voidaan ratkaista viimeistään talousarvion 2020 valmistelun yhteydessä.

Esityslistan liitteinä ennakoarvointi Mäntylän asumispalveluiden jatkovaihtoehtoista 10.4.2019, Sosiaali- ja terveysministeriön ohje 14.1.2019 "Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittaminen sosiaali- ja terveydenhuollossa", STM:n poikkeuslupahakemuslomake ja lomakkeen täyttöohje.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1) että se merkitsee sosiaali- ja terveyslautakunnan selvityksen tiedoksi ja

2) ohjeistaa sosiaali- ja terveyslautakuntaa seuraavasti:

- pyytämään Tekniikkatoimialaa aloittamaan nykyisen vuokranantajan kanssa keskustelut vuokrasopimuksen tarkentamisesta, jos päädytään sen jatkamiseen,
- selvittämään, onko löydettävissä yksityistä rakennuttajaa nykyisen lainsäädännön puitteissa ja milloin voitaisiin hakea poikkeuslupaa sosiaali- ja terveysministeriöltä,
- yksityisen rakennuttajan kartoituksen yhteydessä selvitetään myös se, löytyykö heiltä halua mahdolliseen liikkeenluovutukseen palvelusetelillä ja millä ehdoin,
- selvittämään nykyisiltä palvelusetelituottajilta nykyisen kapasiteetin lisäksi, heidän mahdollisuutensa laajentaa kapasiteettiaan, liikkeenluovutuksella tai ilman, mikäli kaupunki päätyy tähän vaihtoehtoon,
- nämä selvitykset valmistuvat siten, että ne ovat hyödynnettävissä talousarvion 2020 laadinnan yhteydessä ja asia voidaan ratkaista talousarvioprosessin yhteydessä.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen kohdan 1) yksimielisesti.

Kohdassa 2) Raili Hildén esitti Marko Heinon kannattamana, että esityksen kolmas ranskalainen viiva (*yksityisen rakennuttajan kartoituksen yhteydessä selvitetään myös se, löytyykö heiltä halua mahdolliseen liikkeenluovutukseen palvelusetelillä ja millä ehdoin,*) poistetaan, ja neljännestä ranskalaisesta viivasta sana '*nykyisiltä*' poistetaan, muutoin ehdotus hyväksytään.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Raili Hildén on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Raili Hildénin tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

4 "jaa" -ääntä (Jaakkola, Järvinen, Karppinen, Wafin) ja

5 "ei" -ääntä (Hildén, Heino, Rajajärvi, Virtanen, Lehtimäki)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 4 vastaan 5 hyväksyneen Raili Hildénin tekemän esityksen asiassa.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Sähköposti sosiaali- ja terveyslautakunta