

Asumispalveluyksikön (Hopeasilta 2) rakennuttaminen vuokratyöön

4342/02.08.00/2019

Tekltk 30.06.2020 § 60

Valmistelija: teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta linjasi ikääntyneiden asumispalvelujen tuottamismalleja päätöksellään 1.10.2019 § 86. Yhtenä päätöskokouksen osana oli esitys tekniselle lautakunnalle, että tekninen toimi käynnistää pikaisesti yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa kilpailutuksen yksityisen toimijan löytämiseksi rakentamaan vuokrakiinteistön kaupungin omalle hoivatuotannolle n. 60 asiakaspaikalle, Hopeasillan palvelukeskuksen viereen.

Sote-lautakunnan päätöksen taustaksi oli laadittu raportti asumispalveluiden kapasiteetin lisäyksen vaihtoehtojen arvioinnista. Selvityksessä oli tutkittu myös palvelutaloille sopivia sijoituspaikkoja.

Uuden palvelutalon, työnimellä Hopeasilta 2:n, vuokratilan hankinta on kilpailutettu tiiviissä yhteistyössä sote- ja tekniikkatoimialojen kesken. Hankintamalliksi valittiin nk. kilpailullinen neuvottelumenettely. Mallin etuna on mm., että tilaajan ja tarjoajien välisissä neuvotteluissa voidaan kehittää rakennuksen konseptia ennen lopullista tarjousvaihetta.

Hankinnan kohteeksi määriteltiin 25-vuotinen tilojen vuokrasopimus. Palvelukeskuksen hoiva- ja tukipalvelut toteutetaan kaupungin omalla tuotantona, joten vuokrahinnassa on kyse ainoastaan pääomavuokrasta. Pääomavuokran lisäksi valitulla toimittajalla oikeus laskuttaa kaupungilta kiinteistön vakuutukset ja maanvuokra. Maanvuokran hinnoittelusta on tehty erillinen päätös. Tarkoituksena ei ole myydä tarjoajalle uudelle palvelukeskukselle muodostettavaa tonttia vaan solmia siitä maanvuokrasopimus.

Tarjousten arvioinnissa on pääomavuokran painoarvona 60% ja suunnitelmien laatuvertailun painoarvona 40%. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin.

Keskeisimmät tilojen vaatimukset on esitetty tarjouspyynnön liitteenä suunnittelun vähimmäisvaatimuksina ja tilaohjelmaan sisältyvinä määrittelyinä. Suunnitelmien laatuarvioinnissa pääteemoja ovat yhteistilojen toiminnallisuus, pihasuunnittelun toiminnallisuus ja kytke-

minen puistoympäristöön sekä rakennuksen asettuminen maisemaan ja järvinäkymän säilyminen. Tarjoajille neuvotteluissa annetun ohjeistuksen mukaan rakennuksen sijoittelussa ja massoitelussa tuli huomioida myös yläpuolisen omakotitalorivin asukkaiden näkymät Kymenvirrälle.

Tarkennetun tarjouspyynnön mukaisesti tarjoukset tuli toimittaa sähköisesti 22.6.2020 klo 10 mennessä. Määräaikaan mennessä tarjouksen antoivat kaikki neuvottelu- ja tarjousvaiheessa mukana olleet toimittajat: Fixcel Oy, Lehto Tilat Oy ja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Tekniikkatoimialan toimintaohjeen mukaan rakennusten vuokralle ottamisesta yli viiden vuoden vuokra-ajalle päättää tekninen lautakunta.

Kaupungin talouteen kohdistuvien pitkäaikaisten vaikutuksien vuoksi tähän sopimukseen sitoutuminen on kuitenkin käsiteltävä myös kaupunginhallituksessa ja valtuustossa. Neuvotteluissa saatujen tietojen mukaan rakennuksen todennäköinen käyttöönottoajankohta on alkuvuonna 2022. Arvio uuden palvelukeskuksen aiheuttamista käyttötalousmenojen muutoksista nykytilanteeseen nähden tarkentuu kaupunginhallituksen käsittelyyn mennessä.

Hankintamenettelyssä on huomioitu kuntia ja kuntayhtymiä koskeva SOTE-rajoittamislaki eli Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Hankinnassa ei ole kyse kaupungin omasta rakennusinvestoinnista, joten lain tarkoittamaa poikkeamislupaa yli 5 miljoonan euron rakennushankkeille ei edellytetä. Myöskään lain mukainen vaatimus irtisanomisehdon sisällyttämisestä vuokrasopimukseen ei täyty tarjouksen hintatason osalta. Vuokrasopimuksessa on kuitenkin otettava huomioon jo esitetyt sekä mahdolliset muut tulevat sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä koskevat säädösmuutokset. Tarjoukset, niihin sisältyvät rakennuksen suunnitelmat sekä suunnitelmien perusteella tehty laatupisteiden arviointi esitellään kokouksessa.

Lautakunnan Teams-tilassa on tarjouspyyntö ja sen liitteenä olevat hanketiivistelmä ja vuokrasopimusluonnos sekä hankintaprosessin taustapäätöksenä oleva sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 01.10.2019 § 86.

Asian käsittely kokouksessa

Teknisen toimen johtaja esitteli tarjouspyyntöön sisältyneet tarjousten arviointiperiaatteet sekä tarjouksiin sisältyneet rakennusten yleispiirteiset suunnitelmaluonnokset ja sijoittelun

rakennuspaikalle. Hankintaprosessia hoitanut tekniikka- ja sote-toimialojen yhteinen työryhmä on suunnitelmien perusteella määritellyt laatuvertailun pisteytyksen. Hinta- ja lautapisteistä muodostuvassa tarjousten vertailussa korkeimman kokonaispistemäärän sai tarjoaja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Teknisen toimen johtajan (HK) ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. valita Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy:n tarjouksen ehdolla, että valtuusto päättää myöntää kohdan 2 mukaisen hankkeelle tarvittavan käyttötaloussuorituksen. Viranhaltijat oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavia tarkennuksia ja muutoksia ennen sen allekirjoittamista

2. Esittää kaupunginhallitukselle, että valtuustolle esitetään vuokrasopimuksen edellyttämän käyttötaloussuorituksen määrärahalisäyksen tekemistä kaupungin taloussuunnitelmaan vuodesta 2022 alkaen.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki saapui tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja Parkkonen ja Sosiaali- ja terveysjohtaja Manninen poistuivat tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Jatkokäsittely: Kaupunginhallitus

Muutoksenhaku: Kohdan 1 osalta Oikaisuohje ja valitusosoitus, kynnysarvon ylittävä hankinta
Kohdan 2 osalta muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote tarjouksen tehneet yritykset
Sähköposti sosiaali- ja terveyslautakunta
sosiaali- ja terveysjohtaja
vanhus- ja hoitopalvelujohtaja
kiinteistöpäällikkö

Khall 14.09.2020 § 171

Valmistelija: hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, puh. 044 780 1420, teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, sosiaali- ja terveysjohtaja Pirjo Manninen, puh. 044 769 4229, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupungin asukaskunta ikääntyy merkittävästi lähivuosien aikana ja ikääntyneiden asumispalveluiden tarve tulee olemaan kasvava. Nyt tehtävät ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen sekä

palvelujen tarjonnan että kustannusvaikutusten näkökulmasta.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa aiemmin kokouksissaan 6.4.2019 102 §, 2.9.2019 180 § sekä 16.9.2019 190 §, joissa valmisteltiin kolmea ratkaisuvaihtoehtoa. Käsittelyiden aikana kaupunginhallitus rajasi vaihtoehtoja ja kokouksessaan 16.9.2019 päätti yksimielisesti seuraavaa:

"Kaupunginhallitus päättää ohjeistaa sosiaali- ja terveyslautakuntaa yhdessä teknisen lautakunnan kanssa sisällyttämään taloussuunnitelmaan 2020-2023 ja toimialoja ottamaan valmisteluun seuraavat toimenpiteet:

1) Neuvottelu nykyisen Mäntylän vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksen jatkamishdoista ja mahdollisista muutoksista asiakaspaikkojen määrän muuttuessa.

2) Kilpailutuksen valmistelu yksityisen toimijan löytämiseksi rakentamaan vuokrakiinteistön kaupungin omalle tuotannolle noin 60 asiakaspaikalle, vuokrasopimukseen tulee hakea STM:ltä poikkeuslupa ja siihen tulee sisällyttää kaupungille rajoittamislain mukainen irtisanomismahdollisuus.

3) Palvelusetelitarjonnan laajentamisen valmistelu noin 60 paikalla vuonna 2021, siten että vuodesta 2020 lähtien kasvava palvelutarve hankitaan palveluseteleillä
- Osana palveluseteleiden käytön laajentamista valmistelussa tulee kartoittaa mahdollisuus, jossa noin 60 palvelusetelipaikkaa järjestetään liikkeenluovutuksen avulla. Valmistelussa otettava huomioon, ettei oman henkilöstön saatavuus vaarannu.

Lisäksi kaupunginhallitus kiinnittää sosiaali- ja terveyslautakunnan huomiota siihen, että valmistelussa tulee varmistaa henkilöstön kouluminen ja palveluasumisen kokonaisuus tulee valmistella yhteistointitalain hengen mukaisesti."

Tehdyn ennakko vaikutusten arvioinnin ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen tarkastuspöytäkirjan 22.6.2020 (ennalta ilmoittamaton valvontakäynti 6/2019 Mäntylän asumispalveluyksikköön) lausuntojen perusteella voidaan todeta, että nykyisen vuokrasopimuksen jatkaminen ilman pidemmän tähtäyksen vaihtoehtoista suunnitelmaa ei tule kysymykseen. Tarkastuspöytäkirja esityslistan liitteenä.

Esityslistan liitteenä on ennakko vaikutusten arviointi kolmen mainitun vaihtoehdon osalta sekä näiden vaihtoehtojen kustannusarviot (excel- taulukko). Kun tarkastellaan vaihtoehtoja 2 ja 3 voidaan huomata, että merkittäviä kustannuseroja ei näiden vaihtoehtojen välillä ole.

Arvioitaessa vaihtoehtoja 2 ja 3 on huomionarvoista, että asiakkaalla on oltava mahdollisuus valita kunnallisen palvelun ja palvelusetelin välillä (laki sosiaali- ja terveydenhuollon palvelusetelistä 24.7.2009/569 6 §). Palvelusetelistä annetun lain 6 §:n mukaan asiakkaalla on oikeus kieltäytyä hänelle tarjotusta palvelusetelistä, jolloin kunnan tulee ohjata hänet kunnan muilla tavoin järjestämien palvelujen piiriin. Nykyisen Hopeasilta 1:n asiakaspaikat eivät riitä taakamaan tämän lain toteutumista ikääntyvässä Heinolassa

Ikääntyvän väestön määrän kasvaessa kaupungin velvollisuutena on turvata lain velvoitteen toteutuminen ja vaihtoehto 2 on esitetyistä vaihtoehtoista ainoa, jolla kaupunki tarpeeseen kykenee vastaamaan.

Esityslistan liitteenä on tarjouspyyntö ja sen liitteenä olevat hanketivistelmä ja vuokrasopimusluonnos sekä hankintaprosessin taustapäätöksenä oleva sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 1.10.2019 § 86.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että

nykyisiä Mäntylän asumispalveluita korvaavaksi palvelumalliksi vahvistetaan sosiaali- ja terveyslautakunnan päätöksen 1.10.2019 § 86 mukainen nk. Hopeasilta 2 -malli, jossa kaupunki vuokraa teknisen lautakunnan hyväksymän tarjouksen mukaiset uudet rakennettavat vuokratilat ja toteuttaa asumispalvelut kaupungin omana toimintana (vertailun vaihtoehto 2) sekä lisäksi palveluseteleillä kaupunginhallituksen 16.9.2019 § 190 periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Jäsen Henri Saari esitti jäsen Jorma Peltosen kannattamana, että asia jätetään pöydälle lisävalmisteluja varten.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Henri Saari on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksen asian jättämisestä pöydälle lisävalmisteluja varten, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Henri Saaren tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

7 "jaa" -ääntä (Raili Hildén, Seija Saittakari, Järvinen Kaija, Karppinen Sanna, Jouko Rajajärvi, Timo Virtanen, Kirsi Lehtimäki) ja 2 "ei" -ääntä (Jorma Peltonen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 7 vastaan 2 hyväksyneen asian käsittelyn jatkamisen.

Tämän jälkeen jäsen Henri Saari esitti jäsen Jorma Peltosen kannattamana, että toimitaan malli 3 mukaisesti siten, että palvelusetelitarjontaa laajennetaan vastaamaan kaikkia Mäntylän asumispalveluyksikön asukkaita. Henkilöstö siirretään liikkeenluovutuksella uudelle toimijalle.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Henri Saari 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 Henri Saaren tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin
7 "jaa" -ääntä (Raili Hildén, Seija Saittakari, Järvinen Kaija, Karppinen Sanna, Jouko Rajajärvi, Timo Virtanen, Kirsi Lehtimäki) ja
2 "ei" -ääntä (Jorma Peltonen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 7 vastaan 2 hyväksyneen kaupunginjohtajan tekemän esityksen asiassa.

Äänestysluettelot liitteenä.

Ilkka Jaakkola ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom. 4) kohdan perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 15.30. Tilalle kokoukseen saapui Seija Saittakari klo 15.30-16.34 väliseksi ajaksi.

Asiantuntijana tämän pykälän ajan kokouksessa toimivat teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen sekä sosiaali- ja terveysjohtaja Pirjo Manninen. He poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.34.

Tämän pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 16.34-16.49.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: valtuusto

