

Kontiolahden Mäntytien palvelutalon vuokrasopimuksen muuttaminen**Kunnanhallitus 01.11.2021 § 261**

Kokousasian aiempi käsittely liitteenä.

Kuusikkoaho Oy on rakentamassa Mäntytien entisen päiväkotirakennuksen paikalle uutta ikäihmisten palvelutaloa, jonka se vuokraisi edelleen Attendolle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Taloa operoisi Attendo ja Siun sote yhdessä. Kunnanhallitus on 28.9.2020 § 180 päättänyt, että kunta on osapuolena välivuokrajärjestelyssä (liitteenä on asian aikaisempi käsittely). Samalla kunnanhallitus on päättänyt, että vuokrasopimukset hyväksytään myöhemmin.

Mäntytien palvelutalon rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 16.8.2021. Kohteen rakentaminen on alkanut ja tällä hetkellä tehdään perustuksia. Kohteen arvioitu valmistumisajankohta on elokuun puolivälissä 2022 ja toiminnan arvioidaan alkavan syyskuussa 2022. Kohdetta on tarkoitus operoida Siun soten ja Attendon yhteistyönä siten, että molemmille tulee omat kerrokset. Attendo voi toimia palveluntuottajana Siun sotelle puitesopimuksen mukaisesti. Rakentamisen kustannukset näyttävät Attendon mukaan tässä vaiheessa pysyvän aiemmin arvioidulla tasolla.

Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta vuokraa tilojen omistajalta (kiinteistöyhtiö tai yksityinen toimija) palveluasumiseen tarkoitettut tilat sosiaalisen asumisen käyttöön. Vuokrasopimus tiloista tehdään arvonlisäverollisena. Vuokranantaja (kiinteistön omistaja) hakeutuu kiinteistön osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraa kiinteistön kunnalle arvonlisäverollisella vuokralla sosiaalihuoltolain mukaiseen palveluasumiseen. Kun asukkaina on vain kunnan (tässä tapauksessa Siun soten) valitsemia sosiaalihuoltolain mukaisiin asumispalveluihin oikeutettuja henkilöitä, saa kunta kuntapalautuksena vuokraan sisältyvän arvonlisäveron. Edelleen koska vuokratut tilat ovat näin ollen arvonlisäverollisessa käytössä, voi kiinteistön omistaja vähentää kiinteistön investointeihin ja ylläpitoon liittyviin hankintoihin sisältyvät arvonlisäverot omassa verotuksessaan. Kiinteistön omistajan saaman arvonlisäverohyödyn on tarkoitus alentaa asuntojen vuokraa, jolloin hyöty tulee kokonaisuudessaan asukkaille. Kunta vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen (Siun soten valitsemille) asukkaille. Tähän vuokraan ei tule lisätä arvonlisäveroa. Sen sijaan kunta saa maksamaansa vuokraan sisältyvän arvonlisäveron takaisin kuntapalautuksena.

Jotta järjestely täyttäisi lainsäädännön vaatimukset, tulee riski tyhjillään olevien huoneistojen vuokratuottojen saamatta jäämisestä, tai vuokraukseen liittyvistä luottotappioista tai muista kuluista olla kiinteistön omistajalla. Menettelyn tulee olla kunnan kannalta kustannusneutraali.

Välivuokraus toteutetaan useimmiten niin, että kiinteistön omistaja tai palvelutuotantoa tiloissa harjoittava toimija huolehtii vuokralaishallinnosta, kuten vuokrasopimusten tekemisestä kunnan lukuun, vuokrien perinnästä jne. Operoija tilittää kuukausittain perimänsä vuokrat kunnalle. Kunnan maksama vuokra kiinteistön omistajalle vastaa sille tilitettyjä vuokria arvonlisäverolla lisätynä.

Asukasvuokrien määrittely toteutetaan ARA:n omakustanneperiaatteen mukaisesti. Kaikki ARA-päätökset on haettu oletuksella, että kohde on alv 0% eli asukasvuokrat tilitetään kunnan kautta ja kunta hakee alv-palautukset valtiolta. Tämänhetkisen arvioidun täyttöasteen ja rakennuskustannuksien perusteella asukasvuokran suuruus tulee jäämään alle Kela-ajan. Attendo arvio, että vuokran suuruus tulee välivuokrausjärjestelyllä olemaan noin 550 euroa kuukaudessa (Kela-ajan arvioidaan vuonna 2022 olevan Kontiolahdella noin 575 euroa kuukaudessa). Attendo sitoutuu siihen, että vuokra ei ylitä Kela-rajaa.

Liitteenä on asian aikaisempi käsittely (kunnanhallituksen päätös 28.9.2020 § 180), vuokrasopimus, sopimus palvelutuotantovastuusta ja laadusta, sitoumus kiinteistölle rakennettavan rakennuksen rakennuskustannuksista ja vuokratasosta (salassapidettävä), valtakirja sekä välivuokrausmallin prosessikaavio.

Lisätietoja: kunnanjohtaja Jari Tuononen, p. 050 435 8700.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat asiakirjat:

- Vuokrasopimus
- Sopimus palvelutuotantovastuusta ja laadusta
- Sitoumus kiinteistölle rakennettavan rakennuksen rakennuskustannuksista ja vuokratasosta (salassapidettävä)
- Valtakirja vuokrien keräämiseen

Päätös:

Kunnanhallitus päätti hyväksyä seuraavat liitteenä olevat asiakirjat:

- Vuokrasopimus
- Sopimus palvelutuotantovastuusta ja laadusta
- Sitoumus kiinteistölle rakennettavan rakennuksen rakennuskustannuksista ja vuokratasosta (salassapidettävä)
- Valtakirja vuokrien keräämiseen

Kunnanhallitus 13.06.2022 § 168

Pohjois-Karjalan sosiaali ja terveystalouden kuntayhtymän (Siun sote), Kontiolahden kunnan ja Attendo Oy:n välisissä keskusteluissa on talven aikana havaittu, että aiemmin tehtyä päätöstä on syytä tarkentaa. Keskustelujen myötä kunnan ja Attendon välistä vuokrasopimusta on selkiytetty ja yksinkertaistettu. 1.11.2021 § 261 käsiteltyä sopimusta palvelutuotantovastuusta ja laadusta ei ole allekirjoitettu.

Oleellinen muutos aikaisempaan on se, että nyt esitettävässä mallissa kunta vuokraisi Attendolta ainoastaan palvelutalon alakerrassa olevat tilat. Kunta vuokraisi alakerran asuinhuoneet palvelutalon asukkaille ja Siun soten tarvitsemat tilat Siun sotelle. Vuokrasopimukset siirtyisivät 1.1.2023 Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle sellaisenaan.

Attendo operoisi talon toisessa kerroksessa. Esitettyyn vuokrasopimukseen ei sisälly niin sanottua välivuokrausta Attendon operoimien tilojen osalta ja Attendo kantaisi tiloihin liittyvät riskit itse.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 39 §:ssä säädetään siirrettävän kuntayhtymän toimivallasta sen jälkeen, kun kuntayhtymä on antanut selvityksen (28.2.2022 mennessä) omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista. Kuntayhtymä ei saa selvityksen antamisen jälkeen päättää asioista, joilla olisi merkittäviä hyvinvointialuetta sitovia vaikutuksia. Näin ollen tämän tyyppisille pitkäaikaisille vuokrasopimuksille tulee pyytää hyvinvointialueen hyväksyntä.

Tämänhetkisen tiedon mukaan uusi talo otetaan käyttöön syyskuussa 2022.

Liitteenä vuokrasopimus, vastuunjakotaulukko sekä 1. ja 2. kerroksen pohjapiirroksiset.

Lisätietoja: kunnanjohtaja Jari Tuononen, p. 050 435 8700.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. kumota 1.11.2021 § 261 tekemänsä päätöksen, ja
2. hyväksyä osaltaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen, ja
3. esittää sen edelleen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen hyväksyttäväksi.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti:

1. kumota 1.11.2021 § 261 tekemänsä päätöksen, ja
2. hyväksyä osaltaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen, ja
3. esittää sen edelleen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 204

485/10.00.02.06/2021

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelta on tullut aloite vuokra-ajan muutokseen liittyen Attendon ja Kontiolahden kunnan väliseen vuokrasopimukseen. Hyvinvointialueen lainanottovaltuuden määrittämisessä huomioidaan myös vuokrasitoumukset investointeja vastaavana kuluna, ja Kontiolahden palvelutalon vuokrasopimus voi mahdollisesti heikentää hyvinvointialueen lainanottokykyä.

Olennainen muutos aikaisempaan on se, että nyt esitettävässä vuokrasopimuksessa irtisanomisaika on vuokralaisella lyhyempi. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus yhden vuoden irtisanomisajalla. Vuokranantajan osalta Vuokrasopimus on viidentoista vuoden määräaikainen sopimus. Epäsymmetrisellä vuokra-ajalla turvataan hyvinvointialueen toiminta vuokrattavassa palvelutalossa, ja hyvinvointialueelle siirtyvän sitoumuksen arvo ei aiheuta riskiä lainanottovaltuuteen. Vuokrasopimukset siirtyvät 1.1.2023 Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle sellaisenaan.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 25 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1 päivästä tammikuuta 2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi. Lain 39 §:ssä säädetään siirrettävän kuntayhtymän toimivallasta sen jälkeen, kun kuntayhtymä on antanut selvityksen (28.2.2022 mennessä) omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista. Kuntayhtymä ei saa selvityksen antamisen jälkeen päättää asioista, joilla olisi merkittäviä hyvinvointialuetta sitovia vaikutuksia. Näin ollen tämän tyyppisille pitkäaikaisille vuokrasopimuksille tulee pyytää hyvinvointialueen hyväksyntä.

Sopimuksen muuttamisesta on neuvoteltu Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen ja Attendon kanssa.

Tämänhetkisen tiedon mukaan uusi talo otetaan Siun sotien käyttöön marraskuussa 2022.

Liitteet:

- 1) Vuokrasopimus Attendo Nurmeksen Hoiva Oy, Kontiolahti hoivakoti (Mäntytie 1, 81100 Kontiolahti)
- 2) Vuokrasopimuksen liite 1: Pohjakuvat 1. kerros
- 3) Vuokrasopimuksen liite 2: Pohjakuvat 2. kerros
- 4) Vuokrasopimuksen liite 3: Vastuunjakotaulukko

Lisätietoja: kunnanjohtaja Jari Tuononen, p. 050 435 8700.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää osaltaan hyväksyä liitteenä olevan muutetun vuokrasopimuksen sillä edellytyksellä, että Pohjois-Karjalan hyvinvointialue hyväksyy sen.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti osaltaan hyväksyä liitteenä olevan muutetun vuokrasopimuksen sillä edellytyksellä, että Pohjois-Karjalan hyvinvointialue hyväksyy sen.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa

Kontiolahti 6.9.2022



Niina Turunen
toimistosihiteeri

Nähtävänäpito

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 5.9.2022

Tiedoksianto
asianosaiselle

Asianosainen:

Pertti Karjalainen / Attendo

Niko Saarinen / Attendo

Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä / Kirjaamo

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue / Kirjaamo

Kunnanhallitus

§ 204

05.09.2022

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla
6.9.2022, Niina Turunen
Päiväys ja tiedoksiantaja

muu jakelu

Tekninen johtaja
Kiinteistöpäällikkö
Vt. talousjohtaja
Pääkirjanpitäjä
Laskentasihteeri / kassa

Yhteystiedot:

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti
p. 013 7341
kirjaamo@kontiolahti.fi
etunimi.sukunimi@kontiolahti.fi
www.kontiolahti.fi

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 204**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kontiolahden kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kontiolahden kunnanhallitus

Käynti- ja postiosoite: Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kontiolahti.fi

Puhelinnumero: 013 7341 (vaihe)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

KONTIOLAHDEN KUNTA**OTE PÖYTÄKIRJASTA**

Kunnanhallitus

§ 204

05.09.2022

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kontiolahden kunnan kirjaamosta.