

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 arvonnalisäverollisena. Vuokranantaja (kiinteistön omistaja) hakeutuu kiinteistön osalta arvonnalisäverovelvolliseksi ja vuokraa kiinteistön kunnalle arvonnalisäverollisella vuokralla sosiaalihuoltolain mukaiseen palveluasumiseen. Kun asukkaina on vain kunnan (tässä tapauksessa Siun soten) valitsemia sosiaalihuoltolain mukaisiin asumispalveluihin oikeutettuja henkilöitä, saa kunta kuntapalautuksena vuokraan sisältyvän arvonnalisäveron. Edelleen koska vuokratut tilat ovat näin ollen arvonnalisäverollisessa käytössä, voi kiinteistön omistaja vähentää kiinteistön investointeihin ja ylläpitoon liittyviin hankintoihin sisältyvät arvonnalisäverot omassa verotuksessaan. Kiinteistön omistajan saaman arvonnalisäverohyödyn on tarkoitus alentaa asuntojen vuokraa, jolloin hyöty tulee kokonaisuudessaan asukkaille. Kunta vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen (Siun soten valitsemille) asukkaille. Tähän vuokraan ei tule lisätä arvonnalisäveroa. Sen sijaan kunta saa maksamaansa vuokraan sisältyvän arvonnalisäveron 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 arvonnalisäverolla lisättyinä.

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.

Olellinen 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 voimaantulusta 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 pohjapiirrokset.

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 lainanottoa.

Oleellinen 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 soten 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.