

## **Kitinkodin nykyisiä tiloja korvaavien uudistilojen suunnittelun tilannekatsaus / Välivuokraussopimus**

Soiten kuntayhtymän hallitus on 27.9.2021 ja 13.12.2021 käsitellyt asiaa seuraavasti:

HAL 27.09.2021 § 194

Valmistelija

Toimialuejohtaja Ritva Jämsä, talousjohtaja Pasi Hämäläinen ja hankintajohtaja Anne Harjunpää

Kitinkannus ry. tuottaa Soitelle ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen palveluita Kannuksessa sijaitsevassa Kitinkodissa 43 paikan yksikössä. Kitinkannus ry:n ja Kannuksen kaupungin yhteisesti omistama Kiinteistö Oy Kitinkoti on suunnitellut, että se rakentaa nykyisiä Kitinkodin tehostetun palveluasumisen tiloja korvaavat kuntouttavan asumisen tilat Kitinkankaan alueelle. Tilojen on määrä valmistua tammikuussa 2023. Kitinkannus ry on esittänyt valmistuvien uudistilojen vuokrausta Soitelle ns. välivuokrausmallilla. Kiinteistö osakeyhtiö Kitinkoti hakee kohteeseen myös ARA –tukea.

Välivuokrausmallilla voidaan tässä tilanteessa, jossa kyse on uudisrakentamisesta, vaikuttaa loppuvuokraajan eli asukkaan vuokratasoa alentavasti. Jos kuntayhtymä vuokraa asukkaiden käyttöön tarvittavat tilat arvonlisäverollisella vuokrasopimuksella rakennushankkeen toteuttaneelta kiinteistöyhtiöltä, Kiinteistö Oy Kitinkodilta, välivuokrausmallissa tulevat tilat kuntayhtymän järjestämistä vastuulle kuuluvan sosiaali- ja terveydenhuoltopalvelujen käyttöön ja tilojen katsotaan olevan kuntayhtymälle kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä.

Kuntayhtymälle tapahtuvan arvonlisäverollisen vuokrauksen ansiosta rakennusurakan toteuttavalla taholla on vähennysoikeus rakennuskustannusten sekä kohteen valmistumisen jälkeen käyttö- ja ylläpitokustannuksiin sisältyvään arvonlisäveroon, jolloin näihin sisältyvä arvonlisävero ei jää rasittamaan palvelutalon asukkaita perittävää vuokraa.

Välivuokrausmallissa Soite vuokraa asukkaiden käytössä olevat tilat vuokranantajalta eli Kiinteistö Oy Kitinkodilta ja edelleen vuokraa ne tehostetun palveluasumisen asukkaille. Vuokralaisena kuntayhtymä maksaa vuokraa vain niistä tiloista, jotka kuntayhtymä on edelleen vuokrannut asukkaiden käyttöön. Vuokra per asukashuone on maksimissaan Kelan vuosittain määrittelemän paikkakunta-kohtaisen eläkkeensaajan enimmäisasumismenojen suuruinen. Välivuokraussopimuksessa Soiten ja Kiinteistö Oy Kitinkodin kesken noudatettaisiin 12 kk irtisanomisaikaa. Asiakkaille tuotettavat tehostetun palveluasumisen palvelut Soiten vuokraamisissa tiloissa tuottaa jatkossakin Kitinkannus ry Soiten ja yhdistyksen voimassaolevan sopimuksen mukaisesti.

Toimitusjohtajan esitys

Hallitus päättää hyväksyä Kitinkannus ry:n ehdottaman välivuokrausmallin soveltamisen Soiten ja Kiinteistö Oy Kitinkodin välillä koskien tammikuussa 2023 valmistuvia nykyisen Kitinkodin

tehostetun palveluasumisen tiloja korvaavia asukaskäyttöön rakentuvia uudistiloja em. ehdoilla sekä edellyttäen, että välivuokrausmenettely sopii ARA:lle, eikä ARA:n rahoituspäätös aseta Soitelle lisäehtoja välivuokrausmenettelyyn.

Päätös Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

HAL 13.12.2021 § 274

Valmistelija Toimialuejohtaja Ritva Jämsä, toimitusjohtaja Minna Korkiakoski-Västi

Nykyisiä Kitinkodin tiloja korvaavien tehostetun palveluasumisen tilojen on edelleen määrä valmistua alkuvuodesta 2023 Kitinkankaan alueelle. Kiinteistö Oy Kitinkoti rakentaa tilat tehostetun palveluasumisen käyttöön.

Hallituksessa 27.9.2021 hyväksytyn päätöksen perustana olleeseen tietoon on tullut muutoksia koskien ARA – tukea ja välivuokrauksen kestoja. Kiinteistö Oy Kitinkoti oli tuolloin 27.9. 2021 hakemassa kohteeseen ARA- tukea. Lisäksi päätettiin välivuokraussopimuksesta, jonka Soite ja Kiinteistö Oy Kitinkoti solmisivat toistaiseksi voimassa olevaksi 12 kk irtisanomisajalla. Tällä hetkellä Kiinteistö Oy Kitinkoti hakee kuntarahoitusta ARA-rahoitusneuvottelujen päätyttyä. ARA:n vaatimukset olivat Kannuksen kaupungin ja Kiinteistö Oy Kitinkodin kannalta sellaisia, että niitä ei voitu hyväksyä. Kiinteistö Oy Kitinkodin päätäntävaltaa ollaan siirtämässä Kannuksen kaupungille, joka myös takaa Kiinteistö Oy Kitinkodin lainan kokonaisuudessaan. Toisena muutoksena edelliseen hallituskäsittelyyn Kiinteistö Oy Kitinkoti esittää Soiten ja kiinteistöosakeyhtiön välisen välivuokraussopimuksen pituudeksi 10 vuotta perustuen alv-takaisinmaksuvelvoiteaikaan. Tämän jälkeen vuokrasopimus voisi jatkua toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Vaikka em. muutokset tehtäisiin, jäisivät välivuokrausmallin edut asiakkaan näkökulmasta edelleen voimaan. Asukkaiden vuokrataso ei saa edelleenkään ylittää Kelan vuosittain määrittelemän paikkakuntakohtaisen eläkkeensaajan enimmäisasumismenojen rajaa. Tämä tulee huomioida rakentamiskustannuksissa ja tulisi kirjattavaksi välivuokrausta koskevaan sopimukseen. Edelleen säilyisi myös ehto, jonka mukaan Soite vuokraisi vain Soiten kiinteistöön sijoittamien tehostetun palveluasumisen asukkaiden käytössä olevat asunnot sisältäen jyvitettyä asukkaiden yhteiskäytössä olevat tilat.

Kiinteistö Oy Kitinkannus huolehtii edelleen kaikki sille rakennuttajana suhteessa Kitinkannus ry:hyn kuuluvat veloitteet.

Vuokrasopimuksessa tulee sopia molempia osapuolia koskevista riskeistä. Soiten näkökulmasta riskiä siitä, etteivät tilat olisi ikäihmisten tehostetun palveluasumisen käytössä, ei palvelutarpeen

näkökulmasta tämän hetkisen ennusteen mukaan ole. Ennusteiden mukaan tarve ympärivuorokautiseen hoivaan tulee alueella säilymään vähintään ennallaan ja mahdollisesti lisääntymään riippuen väestöltään pienempien naapurikuntien tehostetun palveluasumisen paikkojen hyödyntämisestä tulevaisuudessa sekä siitä päästäänkö alueella 6% :n peittävyteen tehostetussa palveluasumisessa. Tunnistettava riski, mutta samalla palveluntuottajan liiketoiminnan näkökulmasta vahvuus on, että välivuokrauksen kohteena oleva uudisrakennus toteutetaan olemassa olevan Kitinkannus Oy:n muun liiketoiminnan yhteyteen, jossa esim. ruokahuollon tukipalvelut tuotetaan Kitinkannuksen olemassa olevista liiketoiminnoista yhteisesti. Tämän vuoksi rakennettavaa tilaa ei lähtökohtaisesti voida siirtää ilman erikseen järjestettyjä tukipalveluhankintoja mahdollisen uuden tehostetun palveluasumisen palveluntuottajan tiloiksi Kitinkoti Oy:n liiketoiminnan mahdollisesti päättyessä välivuokraussopimuskauden aikana. Välivuokrauksessa tulisi sopia, että välivuokraussopimusta ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman Soiten suostumusta.

#### Toimitusjohtajan esitys

Hallitus päättää hyväksyä Kitinkannus ry:n ehdottaman muutoksen välivuokraussopimukseen Soiten ja Kiinteistö Oy Kitinkodin välillä koskien tammikuussa 2023 valmistuvia nykyisen Kitinkodin tehostetun palveluasumisen tiloja korvaavia asukaskäyttöön rakentuvia uudistiloja niin, että se solmitaan 10 vuoden määräajaksi aiemman toistaiseksi voimassaolevan ja 12 kk irtisanomisajan sijaan. Tämän jälkeen vuokrasopimus voi jatkua toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla. Ensisijaisena ehtona on, että välivuokraus koskee vain Soiten palveluntuottajan yksikköön sijoittamien tehostetun palveluasumisen asukkaiden käytössä olevia asuntoja sisältäen jyvitettyä asukkaiden yhteiskäytössä olevat tilat. Muut aikaisemman päätöksen perustana olleet ehdot säilyvät ennallaan.

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

*Merk.tied. Puheenjohtaja Tapio Pajunpää poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varapuheenjohtaja Tomi Kivelä toimi puheenjohtajana tässä asiassa.*

KPHVAHAL 03.04.2023 § 90

#### Valmistelija

toimialuejohtaja Ritva Jämsä, talousjohtaja Helinä Saarela, hyvinvointialuejohtaja Minna Korkiakoski-Västi

Nykyisiä Kitinkodin ympärivuorokautisen palveluasumisen tiloja korvaavien tilojen valmistumisaika on siirtynyt vuoden 2024 loppupuolelle. AVI on hyväksynyt toiminnan jatkumisen Kitinkodin

nykyisissä tiloissa vuoden 2024 loppuun saakka. Korvaavat tilat tarvitaan, jotta Kannuksessa voidaan jatkossakin turvata ikäihmisten ympärivuorokautinen palveluasuminen. Tiloille on edelleen ennusteiden mukaan selkeä tarve nyt ja tulevaisuudessa.

Kitinkodin korvaavien tilojen rakennuttajana toimii Kiinteistö Oy Kitinkoti. Soite on esisopimuksessaan kiinteistöyhtiön kanssa sopinut aiemmin välivuokrausmallista koskien asukkaiden asuinhuoneistoja sekä heidän käytössään olevia yhteisiä tiloja.

Esisopimus Soiten ja Kiinteistö Oy Kitinkodin välillä vaatii päivittämistä ja tarkentamista mm. vuokranmääräytymisperusteiden osalta. Soite ja Kiinteistö Oy Kitinkoti neuvottelevat vielä esisopimuksen yksityiskohdista.

Kiinteistö Oy Kitinkodin suunnitelmissa on käynnistää rakennustyömaa heti, kun sää ja maaperä antaa siihen mahdollisuuden, jotta rakennus saataisiin tehtyä kosteusturvallisesti mahdollisimman pitkälle kesän aikana. Soiten kanta ja lopullinen sitoutuminen hankkeeseen olisi tärkeä olla kiinteistöyhtiöllä olla tiedossaan 6.4. pidettävässä hallituksen kokouksessaan, jotta urakoitsijoiden kanssa pidettävässä urakkaneuvottelussa voitaisiin tehdä päätöksiä hankkeeseen liittyen.

#### Päätösesitys

Aluehallitus merkitsee tilannekatsauksen tiedoksi, käy asiassa jatkovalmistelua ohjaavan keskustelun sekä evästä varmistamaan asukkaiden vuokratason säilymisen kohtuullisena vuokranmääräytymisperusteita määriteltäessä.

#### Päätös

Jäsen Mauri Salo esitti, että asia jätetään pöydälle. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Aluehallitus merkitsi tilannekatsauksen tiedoksi, kävi asiassa jatkovalmistelua ohjaavan keskustelun sekä evästi varmistamaan asukkaiden vuokratason säilymisen kohtuullisena vuokranmääräytymisperusteita määriteltäessä

*Merk. tied. jäsen Tapio Pajunpää poistui esteellisenä (HL 28.1 § 5 k) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 10:00-10:53.*

*Asiaa esittelivät kokouksen alussa Kiinteistö Oy Kitinkodin toimitusjohtaja Johanna Rautakoski, toimialuejohtaja Ritva Jämsä, tekninen johtaja Pekka Nevanperä ja talousjohtaja Helinä Saarela.*

*Aluevaltuuston 1 vpj Mauri Lahti poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen klo 10:53.*

Valmistelija

toimialuejohtaja Ritva Jämsä, talousjohtaja Helinä Saarela,  
hyvinvointialuejohtaja Minna Korhikoski-Västi, tekninen johtaja  
Pekka Nevanperä

Neuvottelut Soiten ja Kitinkodin kesken ovat jatkuneet tiiviinä. Tavoitteena on ollut löytää rakentamis- ja rahoitusteknisiä ratkaisuja, joilla Soiten asukkaille välivuokraaman tilan vuokratustannus saataisiin kohtuulliselle tasolle ja mahdollisimman lähelle Kelan hyväksymän asumilisään oikeuttavan asumiskustannuksen tasoa.

Valmisteluneuvotteluissa on päädytty siihen, että ns kohtuullinen vuokrataso voisi ylittää korkeintaan 15 % Kelan hyväksymän asumilisään oikeuttavan kustannuksen. Kitinkoti on esittänyt 6.4.2022 esityksessään oheismateriaalina olevan laskelman, mikä mahdollistaa edellä todetun vuokratason. Edellisessä aluehallituksessa esitettyä alhaisempi vuokrataso mahdollistuisi osin rahoitusteknisillä ratkaisuilla Kiinteistöyhtiö Kitinkodin ja Kannuksen kaupungin keskinäisten suunnitelmien toteutuessa.

Kiinteistö Oy Kitinkodin puolesta Soitelle on 6.4.2023 saatettu tieto, että Kannuksen kaupunginhallitus tulisi esittämään 11.4.2023 kaupunginvaltuustolle, joka kokoontuu 17.4.2023, että se myöntää kaupungin kehittämisrahastossa jäljellä olevan pääoman suuruisen (1 049 489,66) pääomallainan Kiinteistö Oy Kitinkodille. Pääomallainan mahdollistaa Kiinteistö Oy Kitinkodin kustannusrakenteen ja rahoituskulujen supistamisen ja vuokratason saattamisen hyvinvointialue Soiten linjaamalle tasolle, Kelan hyväksymät menot + 15%. Kannuksen kaupunginhallituksen esityslista on luettavissa 6.4. osoitteessa: <https://kannus10.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetings&id=2>

Jotta kiinteistöyhtiö pääsisi toteuttamaan rakentamishankkeen suunnitellussa aikataulussa, toivotaan Soitelta mahdollisimman nopeaa periaatteellista päätöstä asiassa. Tässä vaiheessa Soite voi sitoutua hankkeeseen vain ehdollisena. Lisäksi päätöksenteko edellyttää vielä tarkennuksia varsinaiseen välivuokraussopimukseen, jonka valmistelu käynnistetään sopimusosapuolten kesken heti periaatepäätöksen jälkeen ja tuodaan aluehallitukselle hyväksyttäväksi.

Päätösesitys

Aluehallitus päättää

1. merkitä tiedoksi saadun selvityksen vuokratasosta ja vuokrauksen periaatteista
2. päättää ehdollisesti sitoutua vuokra-asuntojen välivuokrausmenettelyyn Kiinteistö Oy Kitinkodin tässä pykälässä esitellyssä investointihankkeessa siten, että sitoutumisen ja varsinaisen välivuokrasopimuksen hyväksymisen edellytyksenä on Kannuksen kaupunginvaltuuston myönteinen päätös kiinteistöyhtiön rahoitusratkaisussa, mikä mahdollistaa vuokratason kohtuullistamisen esitetyllä tavalla
3. hyväksyä kiinteistöyhtiön esittämän vuokratason siten, että asukkaiden vuokrataso tulee olla kohtuullinen ja voi ylittää max 15% Kelan hyväksymän asumilisään oikeuttavan asumiskustannustason

4. edellyttää, että välivuokraussopimus tuodaan aluehallituksen hyväksyttäväksi ennen sen allekirjoittamista.

Päätös

Hyvinvointialuejohtaja täydensi kokouksessa päätösesityksen kohtaa 4. siten, että

4. edellyttää, että ennen välivuokraussopimuksen hyväksymistä varmistetaan teknisten tilojen aiheuttaman Soitelle vyörytettävän kustannusvastuun oikeellisuus ja hintataso

ja alkuperäisen esityksen kohta 4. muutetaan kohdaksi 5.

Jäsen Tomi Kivelä esitti kohtaa 3. koskien, että: hyväksyä kiinteistöyhtiön esittämän vuokratason siten, että asukkaiden vuokratason tulee olla Kelan hyväksymän asumislisään oikeuttavan asumiskustannustason mukainen. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Aluehallitus päätti muutetun päätösesityksen mukaisesti

1. merkitä tiedoksi saadun selvityksen vuokratasosta ja vuokrauksen periaatteista

2. ehdollisesti sitoutua vuokra-asuntojen välivuokrausmenettelyyn Kiinteistö Oy Kitinkodin tässä pykälässä esitellyssä investointihankkeessa siten, että sitoutumisen ja varsinaisen välivuokrasopimuksen hyväksymisen edellytyksenä on Kannuksen kaupunginvaltuuston myönteinen päätös kiinteistöyhtiön rahoitusratkaisussa, mikä mahdollistaa vuokratason kohtuullistamisen esitetyllä tavalla

3. hyväksyä kiinteistöyhtiön esittämän vuokratason siten, että asukkaiden vuokrataso tulee olla kohtuullinen ja voi ylittää max 15% Kelan hyväksymän asumislisään oikeuttavan asumiskustannustason

4. edellyttää, että ennen välivuokraussopimuksen hyväksymistä varmistetaan teknisten tilojen aiheuttaman Soitelle vyörytettävän kustannusvastuun oikeellisuus ja hintataso

5. edellyttää, että välivuokraussopimus tuodaan aluehallituksen hyväksyttäväksi ennen sen allekirjoittamista.

*Merk. tied. jäsen Tapio Pajunpää poistui esteellisenä (HL 28.1 § 5 k) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 11:04-11:29.*

*Asiaa esittelivät kokouksen alussa Kiinteistö Oy Kitinkodin toimitusjohtaja Johanna Rautakoski, toimialuejohtaja Ritva Jämsä, tekninen johtaja Pekka Nevanperä ja talusjohtaja Helinä Saarela.*

Keski-Pohjanmaan aluehallitus 15.01.2024 § 12  
1388/00.02.01/2023

Valmistelija

toimialuejohtaja Ritva Jämsä, talusjohtaja Helinä Saarela, tekninen johtaja Pekka Nevanperä

Kannuksen kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 17.4.2023 (§ 17) päättänyt myöntää 1 049 489 € suuruisen pääomalainan Kiinteistö

Oy Kitinkodille. Tämä päätös on mahdollistanut vuokratason kohtuullistamisen.

Valmistelu on jatkunut hyvinvointialueen ja Kiinteistö Oy Kitinkodin viranhaltijoiden kesken. Sopimusluonnoksen mukaan pääomavuokra ja hoitovuokra saavat yhdessä asiakashuonekohtaisesti laskettuna ylittää KELA:n eläkkeensaajien enimmäisasumismenot enintään 15 prosentilla. Sopimusluonnoksen kirjaus vastaa aluehallituksen aiemman päätöksen linjausta.

Valmistelevat viranhaltijat ovat käyneet läpi teknisten tilojen kustannusvastuut, jotka on yhteistyössä jaettu asianmukaisesti.

Hyvinvointialueen hankintasäännön mukaisesti tilojen vuokrasopimukset allekirjoittaa tilahallintapäällikkö tai tekninen johtaja yhdessä toimialuejohtajan tai yksittäistä palvelualueita koskevassa sopimuksessa palvelualuejohtajan kanssa.

Liite A § 12 Vuokrasopimusluonnos

Oheisaineistona:

- Vuokrasopimusluonnoksen liite, vuokrattava alue
- Vuokrasopimusluonnoksen liite, vastuunjakotaulukko
- Kiinteistö Oy Kitinkodin talousarvio 2025, 10.11.2023 (salassa pidettävä, julkisuuslain 24.1 § 20 k)

Päätösesitys

Aluehallitus päättää

1. merkitä välivuokraussopimusluonnoksen valmistelusta saamansa selvityksen tiedoksi;
2. hyväksyä liitteen mukaisen välivuokraussopimusluonnoksen sekä valtuuttaa hyvinvointialueen puolesta allekirjoittavat viranhaltijat tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä ja teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Aluehallitus päätti kohdat 1.-2. päätösesityksen mukaisesti.

*Merk. asian esitteli kokouksen alussa toimialuejohtaja Ritva Jämsä.*

*Jäsen Tapio Pajunpää todettiin esteelliseksi asiassa (HL 28.1 § 5 k) ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 11.20–11.21.*