

29.05.2017

§ 191

Asianro 6075/00.01.00/2016

Hakemus / Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry:n toiminnan vastaanottaminen**Hallintojohtaja Heikki Vienola**
Kaupunginkanslia

Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry. on pyytänyt hakemuksellaan Kuopion kaupungilta, että Kuopion kaupunki ottaisi vastaan Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry:n toiminnan, varat ja velat haltuunsa, jotta yhdistys voidaan purkaa.

Lausunto
Perusturvan palvelualue

Vanhus- ja vammaispalvelut ovat tehneet yhteisen selvityksen Karttulan ja Maaningan lähipalvelualueiden nykytilasta ja tulevaisuuden palvelutarpeista. Selvityksen keskeisin päätelmä oli, että Karttulan ja Maaningan vanhus- ja vammaispalvelut tulee toteuttaa vastuualueiden tiiviissä yhteistyössä lähipalvelualuemallin mukaisesti. Selvityksessä todettiin, että väestönkehityksen myötä Maaningan lähipalvelualueella sekä ikäihmisten, että vammaisten raskeampi palvelutarve vähenee. Palvelutarpeet tulevat tulevaisuudessa painotumaan kotona asumista tukeviin yleisiin, kaikille kuntalaisille, kohdistettuihin palveluihin. Keskeisiä toimijoita kaupungin rinnalla ovat järjestöt ja yritykset.

Maaningan ikäihmisten alueellista palvelutarvetta ja -rakennetta on selvitetty myös erikseen keväällä 2016 ja asiaa on käsitelty perusturvan ja terveydenhuollon lautakunnassa 17.5.2016.

Taustaa

Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry omistaa 65 asuntoa, jotka sijaitsevat seitsemässä eri rakennuksessa (Palvelutalo Viljami, Palvelutalo Pihlajakoti, Palvelutalo Mäntykoti, Rajala, Päivilä A ja D). Yhdistys on vuokrannut asunnot suoraan asukkaille. Kuopion kaupunki järjestää tällä hetkellä hoidolliset palvelut Palvelutalo Viljamin (tehostettu palveluasuminen, palveluasuminen) ja Palvelutalo Pihlajakodin (kehitysvammaisten ympärivuorokautinen autettu asuminen) asukkaille. Vuoden 2016 alusta lukien sisäilmaongelmaisen 13 asunnon Mäntykodin käyttö päättyi. Palvelualue on luopunut palvelutalo Rajalan käyttämisestä keväällä 2017 (lievästi kehitysvammaisten ohjattu asuminen).

Tilakeskus järjestää ja hallinnoi tiloja Kuopion kaupungin palvelualueiden tarpeisiin. Maaningalla kaupunki omistaa erityisryhmien asumiseen ja hoivaan tarkoitettuja tiloja Ollinniemen palvelukeskuksessa (Ainolan 22 asukaspaikan laitoshoidon yksikkö ja Kotikulman 14 asunnon tehostetun palveluasumisen yksikkö) ja Ollinkulman ryhmäkodissa (8 asukaspaikan yksikkö). Ollinniemen palvelukeskus on vuokrattu perusturvan palvelualueelle, mutta Ollinkulma on ollut tyhjänä kesäkuusta 2015 lähtien. Perusturvan palvelualueella ei ole käyttöä Ollinkulman tiloille.

29.05.2017

Ikäihmisten asumispalveluja järjestetään iäkkäille henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Vanhuspalvelulaki ja Kuopion kaupungin Ikäystävällinen ohjelma korostavat asumispalvelujen kotona asumisen ensisijaisuutta ja sitä, että ikäihminen voi asua samassa paikassa myös toimintakyvyn heiketessä.

Tällä hetkellä asumispalvelut voidaan jakaa ympärivuorokautiseen asumispalveluun, joka pitää sisällään pitkäaikaishoivan sekä tehostetun asumispalveluun, sekä tavalliseen asumispalveluun. Pitkäaikaishoivan osuus ympärivuorokautisesta asumispalvelusta on tällä hetkellä noin 30 %. Vanhuspalvelulaissa painotetaan, että pitkäaikainen hoito toteutetaan laitoksessa vain, jos siihen on lääketieteelliset tai asiakasturvallisuuteen liittyvät perusteet tai siihen on muu, laissa erikseen säädetty, peruste. Ikäystävällinen Kuopio -ohjelman mukaisesti laitoshoidon peittävyys tavoite on 0 % vuoteen 2030 mennessä. Tällä hetkellä laitoshoidon ei ole paikkaa odottavia. Vapaille pitkäaikaishoivan paikoille on sijoitettu väliaikaisesti tuettuun palveluasumiseen odottavia asumispalvelupaikan hakijoita.

Kuopion kaupungin palveluverkkoselvityksen pohjalta monipuoliset ja verkostomaiset palvelukokonaisuudet muodostuvat niille alueille, joissa ikäihmisten määrä on suuri. Alueiden kehittäminen tapahtuu lähipalvelualuemallin mukaisesti, jossa erityyppinen asuminen ja palvelut muodostavat tiiviin kokonaisuuden ja ikäihmisen on näin mahdollista asua samalla alueella ja asunnossa toimintakyvyn muuttuessa. Lähipalvelualueiden nykyisen asumispalvelutarjonnan ja alueiden yli 75 -vuotiaiden määrän välillä on havaittu epäsuhta. Tämä epäsuhta näyttäytyy asumispalvelupaikkoihin liittyvässä koordinoinnissa ja päätöksenteossa; maaseutualueilla sijaitseviin yksiköihin, kuten Maaningalla, on haasteellista saada asumispalvelua tarvitsevia asukkaita, kun taas kantakaupungin alueella ei ole paikkoja riittävästi. Lisäksi asumispalvelujen henkilöstöresurssien turvaaminen, varsinkin tilapäisesti, on maaseutualueilla todettu haasteelliseksi ja tämän ennakoidaan yhä lisääntyvän.

Tällä hetkellä asumispalvelujen kysynnän ja tarjonnan välillä oleva epäsuhta tuo esiin tarpeen nykyisten asumispalvelujen rakenteellisiin muutoksiin. Muutostarpeisiin vastataan 1) lisäämällä yksiportaisen asumisen palvelua kaupungin omassa tuotannossa, sekä 2) asumispalvelupaikkojen alueellista sijoittamista perustuen alueiden väestökehitykseen.

Asumispalveluiden järjestämisen tarve Maaningalla

Arvioitaessa ikäihmisten määrän kehitystä Maaningalla voidaan todeta, että yli 75 -vuotiaita henkilöitä on tällä hetkellä 400, vuonna 2020 heitä arvioidaan olevan 440 henkilöä ja vuonna 2030 580 henkilöä.

Tarkasteltaessa ikäihmisten määrää suhteessa tavoiteltuun palvelurakenteeseen (Ikäystävällinen Kuopio – ohjelma), voidaan todeta, että Maaningan pitkäaikaishoivapaikoilla (joiden on tarkoitus ohjelman mukaan korvautua erimuotoisella asumisella) on tällä hetkellä 24 (6.3 %) henkilöä, tehostetussa asumispalvelussa 34 henkilöä (8.5 %) eli yhteensä ympärivuorokautisessa hoivassa 58 henkilöä (14.5 %). Tavoite ympärivuorokautisen hoivan osalta on 7 % peittävyys. Tämä korkea luku korvaa osittain Maaningalla olevaa tavallisen palveluasumisen puutetta.

29.05.2017

Perusturvan – ja terveydenhuollon palvelualueella on tällä hetkellä toimintaa Pihlajakodissa, jossa asuu 6 -8 kehitysvammaista omissa asunnoissaan. He maksavat vuokran suoraan yhdistykselle. Muita asuntoja käytetään päivätoimintaan ja tai tarvittaessa asumiseen – vuokran maksu näiden asuntojen osalta kuuluu perusturvan – ja terveydenhuollon palvelualueelle. Rivitalossa on kaikkiaan 12 asuntoa. Rakennuksessa on tehty laajat kosteusvauriokorjaukset.

Palvelutalo Viljassa on 20 tehostetun palveluasumisen asuntoa, joista asukkaat maksavat itse vuokransa suoraan yhdistykselle. Perusturvan – ja terveydenhuollon palvelualue tuottaa näihin tehostetun palveluasumisen asuntoihin tarvittavat hoidon – ja hoivan palvelut. Palvelutalo Viljami on rakenteellisesti kiinteästi yhteydessä kaupungin omistamaan Ollinniemen palvelukeskukseen, jossa sijaitsevat Ainola ja Kotikulma. Perusturvan – ja terveydenhuollon palvelualueella on tilakeskukselta vuokrattuna Ainola 500, 5m² ja Kotikulma 599,5 ja lisäksi henkilöstötiloja Viljamista 35 m².

Kehitysvammaisten palvelutarpeen osalta tarve on Maaningan vähenevä, mutta tarvetta on nykyiseen palvelutasoon asumisen ja päivätoiminnan osalta ainakin seuraavat viisi vuotta. Palveluasumisen tarve on vähenevä, mutta toiseksi Maaningalla tarvitaan nykyinen määrä tehostetun palveluasumisen asuntoja.

LAUSUNTO

Talous ja omistajaohjaus sekä kaupunginkanslia

Yhdistyksen esitykseen liittyviä taloudellisia ja juridisia näkökulmia

Yhdistyksen taloudellinen tilanne ja maksuvalmius on vuoden 2016 aikana heikentynyt nopeasti johtuen vuokratulojen pienentymisestä. Taustalla ovat toisaalta Mäntykoti –nimisen palvelutalon sisäilmaongelmat ja toisaalta Kuopion kaupungin perusturvan palvelualueella tehty palveluasumisen vähentämistä koskevat ratkaisut. Yhdistys on menneinä vuosina kyennyt vuokratuloillaan hoitamaan palvelutalojen rakentamiseen ja/tai perusparantamiseen otettujen lainojen korkokulut ja lyhennykset operatiivisen toiminnan kulujen kattamisen jälkeen. Mitään merkittävää ylijäämää yhdistykselle ei ole kuitenkaan viimeisten vuosien aikana päässyt kertymään eikä se ole myöskään tehnyt minkäänlaisia tuleviin investointeihin tähtääviä varauksia taseeseensa.

Yhdistyksellä oli taseen 31.12.2015 mukaan rahoituslaitoslainoja yhteensä n. 2.493.269 € edestä ja taseen 31.12.2016 mukaan yhteensä n. 2.409.144 €. Suurimmat velkojat ovat Kuntarahoitus ja Valtiokonttori. Muut velkojat ovat Maaningan Osuuspankki ja Nordea Pankki Suomi Oyj. Rahoittajien vakuutena on vuokraoikeuskiinnityksiä yhdistyksen hallinnassa oleviin vuokramaihin ja niille rakennettuihin rakennuksiin.

Maaningan kunta on aikoinaan antanut Kuntarahoituksen yhdelle lainalle, Maaningan Osuuspankin lainalle ja Nordea Pankki Suomi Oyj:n lainalle oma-velkaiset takaukset. Kuopion kaupungin takausvastuiden määrä 31.12.2016 tilanteessa oli yhteensä 445.500 € seuraavasti:

- Kuntarahoitus 17422/14, alkuperäinen pääoma 450.000 €, saldo 31.12.2016 390.000 € (laina myönnetty Pihlajakodin korjaukseen)
- Maaningan Osuuspankki 525407-83535638, alkuperäinen pääoma 45.000 €, saldo 31.12.2016 31.500 € (laina myönnetty Ollinniemen vara-

29.05.2017

- voimalan hankintakustannuksiin, joka palvelee kunnan omistaman kiinteistön lisäksi Vanhustentaloyhdistyksen kiinteistöjä)
- Nordea Pankki Suomi Oyj 107820-6366091, alkuperäinen pääoma 60.000 €, saldo 31.12.2016 24.000 € (laina myönnetty palvelutalo Viljamin sprinklaus-sammutusjärjestelmän hankintaan)

Kaupunginhallitus myönsi kokouksessaan 12.12.2016 ao. lainoihin yhdistyksen hakemuksen mukaisesti vuoden mittaisen lyhennysvapaan.

Yhdistys on esittänyt olevansa maksuvalmiuskriisissä johtuen vuokratulovirtojen heikkenemisestä. Yhdistyksen kertomaa voi pitää uskottavana edellä vuokratuloista ja velkavastuista todettuun peilattuna.

Pidemmällä aikavälillä maksuvalmiuden parantamisen pitää perustua vuokrausasteen nostamiseen sellaiselle tasolle, että operatiivisen toiminnan kulut ja lainojen hoitokulut saadaan katettua. Tämä voi muuttuneessa tilanteessa edellyttää uusien lyhennysohjelmien sopimista lainoille. Erittäin haastavaksi tilanteen kuitenkin tekee se, ettei Mäntykoti –palvelutaloa ilmeisesti voida käyttää vuokraustoimintaan ilman suurehkoa saneerausta. Hinta-arvio tälle on yhdistyksen kertoman mukaan noin 600 t€.

Maaninnan vuokramarkkinatilanteen osalta oletettavaa on, että uusien vuokralaisten löytäminen voi ilman kaupungin palveluasumisesta vastaavien yksiköiden toiminnallista tukea olla haastavaa.

Mikäli yhdistys ei pysty muodostamaan riittäviä tulovirtoja mahdollisesti muuttuneeseen tilanteeseen lyhennysohjelmiltaan sopeutettujen lainavelvoitteiden hoitamiseen, on edessä yhtiön asettaminen maksukyvyttömyysmenettelyyn (insolvenssimenettelyyn). Yhdistyksen omistamien, kaupungilta vuokratuilla maa-alueilla sijaitsevien rakennusten sekä koneiden ja kaluston tasearvo 31.12.2016 on perusparannuksineen noin 2,5 M€. Kun otetaan huomioon Mäntykodin sisäilmaongelmat, sen kunnostamisesta annettu hinta-arvio ja Maaninnan yleinen kiinteistömarkkinatilanne on selvää, että yhdistyksen rakennuksiin liittyy merkittävää arvonalentumisriskiä. Mikäli kohteista ei ole saatavissa maksukyvyttömyysmenettelyn yhteydessä vähintään tasearvoa vastaavaa hintaa, kaupunki voi jäädä ilman takaustensa perusteella maksuun mennyttä määrää vastaavan regressisaamisen täysimääräistä suoritusta. Tältä osin kaupungin tappion enimmäismäärä olisi 31.12.2016 tilanteen mukaan 445 500 €.

Mikäli pahin skenaario toteutuisi, eikä rakennuksille löytyisi lainkaan ostajia maksukyvyttömyysmenettelyssä, eikä yhdistyksellä itsellään olisi varaa huolehtia rakennusten purkamisesta, voivat rakennukset viime kädessä ajautua kaupungin vastuulle vuokramaan omistajana. Maksukyvyttömyysmenettelystä voi lisäksi aiheutua kaupungille jonkin verran välillistä vahinkoa Kuntarahoituksen osaomistajana ja Kuntien Takauseskuksen jäsenenä.

Yhdistyksen tekemää esitystä tulee lisäksi tarkastella myös kunnan yleisen toimialan näkökulmasta. Kaupunkikonserniin kuulumattoman yhtiön velkojen ottamisen kaupungin vastuulle ei voida katsoa kuuluvan kunnan toimialaan. Lisäksi kuntalain 129 § rajoittaa kunnan harkintavaltaa lainojen ja takausten myöntämisessä. Lähtökohtaisesti kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muu vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunnan mahdollisuutta myöntää lainaa tai vakuutta on rajoitettu myös EU:n valtiontuki-

29.05.2017

säännöksillä. Kaupunginlakimiehen näkemyksen mukaan Maaningan vanhustentaloyhdistyksen esittämää järjestelyä ei voitane pitää kuntalain mukaisena.

Kaupunki voisi kuitenkin hankkia omistukseensa yhdistyksen omaisuutta (esim. rakennuksia) mikäli niiden omistaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi ja niin, että omaisuuden hankkiminen tapahtuu omaisuuden käyvästä arvosta. Rakennusten mahdolliseen lunastamiseen tulee lisäksi saada niihin kohdistuvien kiinnitysvelkojen suostumus.

Perusturvan palvelualue on ilmoittanut, että sillä on akuutti tilatarve lähivuosina Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry:n omistamista rakennuksista ennen kaikkea Päivilä C-rakennukselle (Pihlajakoti) sekä palvelutalo Viljamille. Yhdistyksen omistama rakennuskokonaisuus Päivilä on jakamaton kokonaisuus (rakennuksilla A-D on yhteinen tekniikka - lämpö, sähkö, vesi, sprinklaus, jne.). Kaupungin omistamalla Ollinniemen palvelukeskuksella on lisäksi yhteinen sprinklauskeskus yhdistyksen rakennusten kanssa yhdistyksen omistamassa rakennuksessa (Päivilä A).

Kaupunki on teettänyt keväällä 2017 Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry:n omistamista rakennuksista liitteenä olevan arviokirjan. Tarkempaa kuntoarviota/kuntoselvitystä (mahdollisesti tarvittavine rakenneavauksineen) ei ole yhdistyksen omistamista rakennuksista vielä tehty, joten rakennusten kuntoon sisältyviä riskejä ei ole vielä kartoitettu tarvittavassa laajuudessa niiden mahdollista ostamista silmällä pitäen.

Mikäli kaupunki suhtautuisi myönteisesti Maaningan vanhustentaloyhdistyksen hakemukseen, eikä perusturvan palvelualueen tarve tilojen käytölle kasva, heikkenisi kaupungin omistamien tilojen käytön tehokkuus entisestään. Heikon käyttöasteen lisäksi, osa vanhustentaloyhdistyksen tiloista on todettu sisäilmaongelmaisiksi, joten kiinteistökokonaisuuteen liittyy merkittäviä korjaustarpeita. Tämän johdosta yhdistyksen hakemuksen mukaiseen järjestykseen liittyy kaupungin näkökulmasta joka tapauksessa merkittäviä kiinteistönpidon, tulevien korjauskustannusten ja käyttöasteen riskejä.

Liiteaineistona jaetaan Maaningan Vanhustentaloyhdistyksen hakemus, yhdistyksen tilinpäätös vuodelta 2016, kaupungin takausvastuiden määrä 31.12.2016, yhdistyksen toimintasuunnitelma vuodelle 2017, yhdistyksen omistamista rakennuksista teetetty arviokirja sekä karttapohja alueella sijaitsevista rakennuksista.

Esitys

Edellä esitetty huomioon ottaen esitän, että kaupunginhallitus päättää

1. että kaupungin keskeisenä tavoitteena on turvata kohteena olevissa kiinteistöissä asuvien henkilöiden asumisolosuhteet ja tuki,
2. ilmoittaa Maaningan Vanhustentaloyhdistys ry:lle, ettei Kuopion kaupunki ota vastaan yhdistyksen esityksen mukaisesti sen toimintaa, varoja eikä velkoja,
3. ilmoittaa Maaningan Vanhustentaloyhdistykselle, että kaupunki on kiinnostunut neuvottelemaan ensisijaisesti niiden rakennusten ostamisesta yhdistykseltä, joita käytetään tälläkin hetkellä tuetun asumisen palveluihin ja

29.05.2017

4. valtuuttaa Tilakeskuksen neuvottelemaan ao. rakennusten tarkemmista kauppa- ym. ehdoista.

Liitteet

- 4 6075/2016 Hakemus
- 5 6075/2016 Pöytäkirja
- 6 6075/2016 Maaninnan Vanhtaloyhd TP 2016
- 7 6075/2016 Maaninnan Vanhtaloyhd takaukset 31122016
- 8 6075/2016 Maaninnan Vanhtaloyhd TA 2017
- 9 6075/2016 Maaninka Viljami Päivilä Rajala
- 10 6075/2016 Opastekartta

Valmistelija

Petri Koponen	puh. +358 44 718 5244
Hannu Väänänen	puh. +358 44 718 5615
Mikko Lankinen	puh. +358 44 718 6115
Timo Kiviluoma	puh. +358 44 748 8200
Markku Tervahauta	puh. +358 17 18 2791
Toni Vainikainen	
Vesa Toivanen	puh. +358 44 718 2041
Heikki Vienola	puh. +358 44 718 2021
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi	

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy hallintojohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että asiakkuuspäällikkö Petri Koponen ja vs. tilahallintopäällikkö Mikko Lankinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Koponen ja Lankinen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

