

Välivuokraus Kasarmikatu 6/ Niiralan Kulma Oy

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kaupunginhallitus 9.11.2015 § 325:

”Perusturva- ja terveyslautakunta hyväksyi kokouksessaan 25.8.2015 hanke työryhmän valmistelutyön perusteella, että Kuopion keskustaan, Kasarmikatu 6 tontille rakennetaan asuinkerrostalo, johon järjestetään mielenterveyskuntoutujille tehostettua asumispalvelua 15 asuntoa ja tuettua asumista 12 asuntoa kaupungin omana toimintana.

Kuopion kaupunki ja Niiralan Kulma Oy ovat laatineet rakennusten kaupasta ja maanvuokrauksesta aiesopimus-luonnoksen 1.10.2015. Sopimuksen mukaan nykyinen, huonokuntoinen rakennus siirtyy veloituksetta Niiralan Kulma Oy:lle, joka purkaa sen kustannuksellaan. Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n välille laaditaan maanvuokrasopimus ja Niiralan Kulma Oy rakentaa tontille asuinkerrostalon, josta kaupunki vuokraa osan mielenterveyskuntoutujien palveluasumiskäyttöön. Hanke edellyttää myös kaavamuutoksen, jonka valmistelutyö on jo käynnistetty.

Tarvittavan henkilöstön, 14 sosiaali- ja terveysalan työntekijää kaupunki palkkaa itse sekä sopii tarvittavat päivätoiminnot esim. Turvalinkki ry:n kanssa lähellä sijaitsevaan mielenterveyskuntoutujien Klubitaloon.

Tukipalvelua asukkaille tarjotaan ympäri vuorokauden tarpeenmukaisesti. Lisäksi palkattava henkilöstö tarjoaa puhelintukea ympäri vuorokauden lähistöllä itsenäisesti asuville mielenterveyskuntoutujille. Asunnot ovat tavallisia kerrostaloasuntoja (pieniä yksioita ja kaksioita).

Tehostetun asumisen henkilöstö- ja toiminnallisiksi tiloiksi osoitetaan erilliset asunnot, jotka voidaan tarvittaessa muuttaa ns. tavallisiksi asunnoiksi.

Tällä hetkellä kaupunki järjestää erityisryhmien asumista enimmäkseen ostopalveluna, jonka kokonaiskustannukset (noin 100 paikkaa) ovat noin 8 miljoonaa euroa/vuosi. Hankkeen toteuduttua ostopalveluita voidaan vähentää koko tulevan palveluasuntotarjonnan mukaisella asukasmäärällä: noin 15 tehostetun asumispalveluasunnon ja 12 tukiasunnon verran. Vuonna 2014 hankkeen mukaisen, samankokoisen ryhmän asumisen ostopalveluun käytetyt kustannukset olivat keskimääri noin 673 000 euroa ja kalleimmillaan jopa 995 868 euroa.

Henkilöstö- ja toimintakustannukset muodostuvat palkoista (noin 700 000 euroa/vuosi) ja toimintakustannuksista (noin 100 000 euroa/vuosi). Kyseinen palkkasumman säästy, kun tehostettua asumispalvelua ostopalveluna vähennetään 18 paikalla. Jos psykiatrisen laitoshoidon hoitopäiviä pystytään vähentämään tarjoamalla tarpeen mukaista asumisen tukea avohoidossa, palkkamenuun tarvittava säästö kertyy jo kolmen vuotuisen sairaalapaikan kustannuksista.

19.02.2018

57 §

Niiralan Kulma Oy vastaa kaikista hankkeen investointikustannuksista. Mielenterveyskuntoutujien käyttöön tulevien tilojen kustannukset Niiralan Kulma Oy veloittaa kaupungilta myöhemmin laadittavan, yhteisesti hyväksyttävän vuokrasopimuksen perusteella. Tulot muodostuvat asukkailta perittävästä asumispalvelumaksusta.

Vuokrasopimuksessa tullaan hyödyntämään välivuokrausmallia, joka mahdollistaa arvonlisäverovähennysoikeuden. Tämä vaikuttaa alentavasti palveluasuntojen vuokriin.”

Hanke on edennyt kaupunginhallituksen 9.11.2015 hyväksymän 11.2.2016 allekirjoitetun aiesopimuksen mukaisesti.

Hankkeen toteutumisen edellytyksenä ollut asemakaavan muutos tuli voimaan 19.10.2016. Kaupunkirakennelautakunta päätti 22.3.2017 Kasarmikatu 6 tontin 297-6-6-3 vuokraamisesta Niiralan Kulma Oy:lle. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 19.6.2017.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyi hankkeen rahoitussuunnitelman ja kustannukset (osapäätös) 11.5.2017 ja myönsi 24.5.2017 avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (rakentaminen) 1 054 687 euroa.

Hankkeen rakennustyöt ovat käynnissä ja niiden arvioidaan valmistuvan elokuussa 2018. Niiralan Kulma Oy on yhteistyössä Kuopion Tilakeskuksen kanssa valmistellut vuokrasopimusluonnoksen (liitteenä) kaupunginhallituksen hyväksymän aiesopimuksen ja ARAn päätösten mukaisesti ja perusteella. Vuokra määräytyy ARAn ohjeistuksen mukaisesti (omakustannusperiaate).

Vuokraus toteutetaan välivuokrausmallilla, jotta voidaan hyödyntää arvonlisäverovähennysoikeus. Kuopion kaupunki (Tilakeskus) vuokraa tilat Niiralan Kulma Oy:ltä. Perusturvan palvelualueen kanssa tehdään sisäinen vuokrasopimus. Palvelualue jälleenvuokraa tukiasunnot edelleen asukkaille.

Perusturvan palvelualue vastaa tarvittavien tukipalvelujen järjestämisestä.

Kaupunginhallituksen nimeämä tilatyöryhmä käsitteli asiaa kokouksessaan 4.12.2017 ja puoltaa vuokrasopimuksen solmimista.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että

- Kuopion Tilakeskus vuokraa Niiralan Kulma Oy:ltä osoitteessa Kasarmikatu 6 sijaitsevasta rakenteilla olevasta asuinkerrostalosta perusturvan palvelualueen käyttöön yhteensä 27 asuntoa, tukiasuntojen yhteistilat 2 kpl ja palvelukeskuksen tilat liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin
- toimitilajohtaja Hannu Väänänen valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus.

19.02.2018

57 §

- Liitteet**
- 1 446/2018 Vaikutusten ennakoarviointi, välivuokraus Kasarmikatu 6/ Niiralan Kulma Oy
 - 2 446/2018 Vuokrasopimusluonnos
 - 3 446/2018 Vastuunjakotaulukko
 - 4 446/2018 Alustava vuokralaskelma 1 (talousarvio)
 - 5 446/2018 Alustava vuokralaskelma 2 (talousarvio)
 - 6 446/2018 Osapäätös (ARA) 115.2017
 - 7 446/2018 Avustuspäätös (ARA) 24.5.2017
- Viiteaineisto**
- 1 446/2018 Sosiaali- ja terveysministeriön vastaus 18.4.2017/ poikkeuslupahakemus sosiaalihuollon tuotannossa käytettäviin rakennuksiin
 - 2 446/2018 Päätös Kaupunginhallitus 9.11.2015 § 325
 - 3 446/2018 Aiesopimus rakennusten kaupasta ja maanvuokrauksesta

Valmistelija

Petri Koponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

Asiaa kokouksessa esittelevät asiakkuuspäällikkö Petri Koponen ja tilahallintapäällikkö Mikko Lankinen.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

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

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

