

Hankesopimus, vuokrasopimus sekä vuokrasopimuksen esisopimus Kuhmon uuden terveysaseman osalta / tilannekatsaus

Khall 05.11.2024 § 208

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen puh. 044 725 5222.

Kainuun hyvinvointialueen uusi SOTE-asema Kuhmoon on ollut tärkeä ja odotettu hanke, joka tukee hyvinvointialueen tavoitteita parantaa alueen terveyden- ja sosiaalihuollon palveluja. Valitettavasti hanke on kohdannut haasteita, koska vuokramallin kilpailutuksessa Kainuun hyvinvointialue sai vain yhden tarjouksen ja hyvinvointialueen hallitus päätti keskeyttää hankinnan.

Kuhmon kaupunki on sitoutunut yhteistyössä Kainuun hyvinvointialueen kanssa löytämään ratkaisun, joka varmistaa laadukkaiden palvelujen jatkuvuuden ja kehittämisen Kuhmossa. Ymmärrettävästi asia on aiheuttanut huolta niin terveysaseman työntekijöiden kuin kuntalaistenkin keskuudessa.

Kainuun hyvinvointialue on toimittanut 7.10.2024 yhteistyöehdotuksen Kuhmon kaupungille mallista, jossa Kuhmon kaupunki toteuttaa uuden sote-asema-hankkeen. Kaupunginvaltuusto käsitteli Kainuun hyvinvointialueen ehdotusta edellisessä iltakoulussa.

Kuhmon kaupunginvaltuuston iltakoulussa 21.10.2024 kaupunginvaltuusto on ilmaissut valmiutensa neuvotella hyvinvointialueen kanssa, miten Kuhmoon saadaan uusi SOTE-asema mahdollisimman ripeällä aikataululla. On tarkoituksenmukaista löytää kestävä ja toimiva ratkaisu hankkeen eteenpäin viemiseksi. Kaupunginvaltuusto käsitteli asiaa iltakoulussa myös 23.9.2024. Lisäksi kaupungin- ja hyvinvointialueen johto ovat käsitelleet asiaa erillisissä palaverissa.

Kainuun hyvinvointialueen tavoitteena on uudistaa Kuhmon sosiaali- ja terveyspalveluiden tiloja ja toimintamalleja. Muuttuvien palvelutarpeiden lisäksi syynä on erityisesti vanhan terveysaseman kiinteistön heikko tekninen kunto.

Hyvinvointialue on valmistellut uuden sotekeskuksen rakentamista Kuhmoon osana laajempaa hyvinvointikampusta. Keväällä 2024 käynnistyneen vuokrahankemallin kilpailutuksen avulla etsittiin ulkopuolista investoria vuokranantajaksi vastaamaan kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, rahoittamisesta, ylläpidosta ja käytettävyydestä. Tässä mallissa hyvinvointialue sitoutuisi vuokraamaan täysin käyttövalmiin sosiaali- ja terveyskeskuksen käyttöönsä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kainuun aluehallitus päätti 9.9.2024 keskeyttää hankinnan, koska kilpailutuksessa saatiin vain yksi hyväksyttävä tarjous, joka ylittää merkittävästi tilaajan kustannusarvion. Tämän johdosta aluehallitus on valtuuttanut Kainuun HVA:n viranhaltijat käynnistämään uuden hankinnan valmistelun. Osana valmistelua hyvinvointialue on käynyt Kuhmon kaupungin luottamushenkilö- ja viranhaltijajohdon kanssa alustavia keskusteluja eri vaihtoehtoista rakennushanketta koskien.

Hyvinvointialueen esitys yhteistyömallista Kuhmon kaupungin kanssa

Hyvinvointialueiden rahoitusjärjestelmän ja valtion ohjauksen mukaan Kainuu hyvinvointialueella ei ole lainanottovaltuutta eikä mahdollisuuksia itse rahoittaa merkittävää rakennushanketta. Ns. vuokrahankemallin avulla hyvinvointialue sitoutuu tarvitsemiensa tilojen käyttäjäksi (vuokralaiseksi) pitkällä sopimuksella. Toiminnallisten tarpeiden huomiointi tässä yhteydessä edellyttää tilojen soveltuvuutta muuttuviin asiakastarpeisiin, erityisesti asiakasmäärien pienentyessä voimakkaasti seuraavan viidentoista vuoden jaksolla.

Kainuun hyvinvointialue esittää Kuhmon kaupungille tilahankkeen toteutusta yhteistyömallilla, jonka avulla varmistetaan riskien minimointi ja toiminnallisten tarpeiden huomiointi.

Malli tukee hyvinvointialueen ja kuntien yhteisiä tavoitteita palvelurakenteen muutokseen ja elinvoiman tukemiseen liittyen. Esitetty malli mahdollistaa kiinteistön ylläpidon sekä pääomatuoton rakennuttajalle pitkällä aikavälillä. Vastaavalla tavalla on käynnistetty Sotkamon sote-keskuksen ensimmäinen vaihe.

Hyvinvointialue esittää, että:

- Kuhmon kaupunki rakennuttaa ja vuokraa Kuhmon uuden sote-keskuksen tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (20 vuotta) Kainuun hyvinvointialueelle.
- vuokra perustuu teknisen arvon kautta määriteltyyn pääomavuokraan sekä ns. ylläpitovuokraan. Pääomavuokra pohjautuu tekniseen arvoon, joka uudiskohteessa on yhtä kuin hankekustannukset. Ylläpitovuokra pohjautuu todellisiin ylläpitokustannuksiin.
- Vuokrien nettotasoon lisätään kuuden (6) prosentin tuottovaatimus, korjattuna vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla prosentilla.

Toiminnallisena riskinä nähty tilanne, jossa palvelutarpeen muuttuessa tiloja jäisi tyhjiilleen hallitaan pitkän aikavälin tilasuunnittelulla

- Mikäli sote-keskukseen sijoittuvien palveluiden tilan tarve pienenee, hyvinvointialue sijoittaa tiloihin muita toimintojaan.
- Jatkossa Kainuun hyvinvointialueen toiminnot Kuhmossa sijoittuvat pääosin uuteen sote-keskukseen, hoivakoti Honkalinnaan sekä Louhelan kiinteistöön. Näiden lisäksi akuutti tarve on uudelle paloasemalle ensihoitotiloineen (rakentamispäätös puuttuu).
- Mainittujen kiinteistöjen lisäksi tiloja täydennetään tarpeen vaatiessa yksityisiltä vuokrattavilta tiloilta.

Sotkamon kunnanhallitus on kokouksessaan 11.6.2024 hyväksynyt vastaavan aiesopimuksen Kainuun hyvinvointialueen kanssa. Linkki Sotkamon päätökseen:

<https://dynasty.voiceintuitive.com/sotkamod10/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingsitem&id=2024300-7>

Ratkaisussa tulee huomioida SOTE-PELA kiinteistöjen yhtiöittämisvaatimus. Hyvinvointialueet ovat velvoitettuja vuokraamaan nykyiset SOTE- ja PELA-kiinteistöt 3+1 vuotta eli vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Kuntien asema sote- ja pela-palveluiden tarjoajana ja kiinteistöjen omistajana on muuttunut, ja jatkossa kunta kiinteistöjen omistajana

toimii kilpailluilla markkinoilla. Kuntien onkin yhtiötettävä hyvinvointialueille vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt.

Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija.

Yhtiöittämisvelvoite Kuntalain mukaan:

- Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisistä. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Tämänhetkisen käsityksen mukaan Kuhmon sote-asema olisi mahdollista rakentaa ensin Kuhmon kaupungin taseeseen, mutta rakennuksen valmistuttua toiminta on oltava yhtiömuotoista.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus edellyttää, että hankkeen maksimikoko on 2000 neliometriä ja tilaohjelma tulee päivittää ripeällä aikataululla vastaamaan rakennuksen pienentynyttä kokoa.

Kaupunginhallitus määrää viranhaltijat kaupunginjohtajan johdolla valmistelevaan aiesopimusta sote-keskuksen rakentamisesta Kuhmon kaupungin taseeseen ja sen vuokraamisesta Kainuun hyvinvointialueelle sekä käymään tarvittavat aiesopimusneuvottelut Kainuun Hyvinvointialueen kanssa em. ehdotuksen pohjalta.

Kaupunginhallitukselle tuodaan myöhemmin päätettäväksi neuvottelujen tuloksena syntynyt aiesopimus.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Khall 24.02.2025 § 68
591/10.03.02.00/2024

Valmistelija Juhana Juntunen

KPMG Oy on laatinut RT:n vuokra- ja hankesopimusmallien ja Kuhmon kaupungin toimittaman esisopimusluonnoksen perusteella hankesopimuksen, vuokrasopimuksen sekä vuokrasopimuksen esisopimuksen.

KPMG Oy esittää, että ensin allekirjoitettaisiin (mahdollisesti yhtä aikaa) hankesopimus sekä esisopimus. Luonnos lopullisesta vuokrasopimuksesta olisi esisopimuksen liitteenä ja se allekirjoitettaisiin myöhemmin.

Em. sopimusten valmistuttua ne toimitetaan välittömästi Kainuun hyvinvointialueelle kommentoitavaksi.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää kuulla kaupunginjohtajan katsauksen em. sopimusten valmistelun tilanteesta.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.