

## Soiten järjestämien asumispalveluiden vuokrakiinteistöjen hankintamallin käyttöönotto

Hallitus § 167

Valmistelu: toimialuejohtaja Maija Juola ja Tanja Witick, isännöitsijä Henri Wennström, toimitusjohtaja Minna Korkiakoski-Västi, hallintolakimies Vilma Kiilunen

Tulevina vuosina sekä Hoidolla ja hoivalla että Vammaispalveluilla on tarve lisätä asumispalveluja niin Kokkolassa kuin muissakin Soite alueen kunnissa.

Vanhusten asumispalvelutarpeet kasvavat vuoteen 2040 saakka Soiten alueen kunnissa. Tarvetta on tehostetun palveluasumisen yksiköille ja esteettömille senioriasumisen yksiköille.

Senioriasuminen on vanhusten vuokra-asumista, johon yhdistetään vanhuksen tarvitsemat ja itsenäistä asumiset tukevat palvelut. Senioriasumisen yksiköiden tulee sijaita ns. ruutukaava-alueella palveluiden välittömässä läheisyydessä. Soiten kotihoito järjestää asukkailla tarvittavat palvelut. Senioriasumisessa asukkaat hyötyvät yhteisöllisyyden hyödyistä ja yhteisön tuomasta turvallisuuden kokemuksesta. Asumismalli tukee asiakkaan omatoimisuutta ja itsenäisyyttä mahdollisuuksia mahdollisimman pitkään. Soiten strateginen linjaus on kehittää ja lisätä senioriasumista alueella.

Tehostetussa palveluasumisessa asiakkaat valitaan ympärivuorokautsien hoitotarpeen perusteella palvelun piiriin. Asiakas on vuokrasuhteessa ja hän saa ympärivuorokautisen hoidon ja palvelun.

Tuotettaessa asumispalveluja Soiten omana toimintana, voi asumispalveluihin tarvittavan kiinteistön rakentaa Soite kuntayhtymän tai omistamansa kiinteistöyhtiön toimesta, sijaintikunta tai tilat voidaan vuokrata.

2019 vuoden aikana vammaispalvelut on valmistellut Kokkolan yksikön rakentamista yhdessä Kokkolan vuokra-asuntojen kanssa, ns. Tankkari 2 tontille. Vammaispalveluissa on neuvotteluja käyty Kaustisen kunnan alueella. Soiten omistajaohjauksen neuvottelukunnassa 13.1.2020 on kuitenkin todettu että ” Kokkolan kaupunki ja Kaustisen kunta eivät ole halukkaita rakentamaan sotepalvelujen (asumispalvelut) käyttöön kiinteistöjä. Ensisijaisena ratkaisuna esitetään haettavaksi ulkopuolinen yksityinen rakentajataho.”

Soitessa ja sen omistamassa Kiinteistöyhtiö H-seitsikossa on aiemmin linjattu, että se toteuttaa rakennushankkeita vain ns Sairaalanmäelle osaksi sairaalakokonaisuutta. Sosiaalihuollon asumispalveluita ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa laitospäiseen ympäristöön. Soiten Perussopimuksessa on kirjaus (2§): "Kuntayhtymä tuottaa palvelut ensisijassa itse omistamissaan tai hallitsemansa kiinteistöyhtiön kautta omisteissa toimitiloissa tai vuokraamalla tilat sekä niihin liittyvät kiinteät koneet ja laitteet pääsääntöisesti jäsenkunnilta."

Mikäli asumispalveluiden palvelutuotannolle ei rakenneta tiloja Soi-

ten omana tai jäsenkuntien toimintana, jää ainoaksi vaihtoehdoksi vuokrata sopivat tilat ulkopuoliselta kiinteistön omistajalta. Soitessa tuleekin linjata tilojen vuokrauksen periaatteet siitä, miten vuokrakiinteistöt asumispalveluiden toimintaan hankitaan.

Hankintalain 9 §:n 1 momentin 1-kohdan mukaisesti hankintalakia ei sovelleta olemassa olevien rakennusten vuokraukseen. Näin hankintalakia ei sovelleta esim välivuokraukseen liittyvään tilojen vuokraamiseen. Tulkinta on, että tilat voidaan vuokrata ilman kilpailutusta, jos vuokrauskohde on rakennuttajan rakentama kiinteistö itse osoittamalleen ja hankkimalleen tontille. Mikäli Soite tulevana vuokraajana ja palveluntuottajana osoittaa ja määrittelee kohteelle tontin, tulee vuokraus kilpailuttaa.

Vammaispalveluiden sekä Hoidon ja hoivan asumispalveluratkaisuissa kiinteistön omistaja voi hyödyntää myös ARAn rahoitustukea. ARAn tuella rahoitettavissa kohteissa palvelun piirissä olevien asukkaiden maltillista vuokratasoa voidaan varmistaa.

Edellä todettu kilpailuttamisvelvollisuutta koskeva tulkinta koskee myös ARA-säännöksiä. Toimittaessa ARA-rahoitettavien kohteiden ja kiinteistöomistajien kanssa, tulee aina huomioida koko valmistelu-prosessin ajan ARA-rahoituksen erityisehdot. Ohjeistuksessa todetaan mm: "ARA-asuntotuotannon yleisenä hyväksyttävänä perusteenä kilpailumenettelyn käytöstä poikkeamiseen rakentamisessa ja perusparantamisessa on tilanne, jossa hanke toteutuu urakoitsijan itse yksityisiltä markkinoilta hankkimalleen maalle tai kiinteistölle. Muissa tapauksissa kilpailuttamis- vaatimusta tulkitaan ahtaasti ja tuen hakijan pitää vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella pyytää ARA:ta lupaa poiketa kilpailumenettelystä esittämillään selvityksillä ja perusteluilla. ARA antaa poikkeamislupa-asiasta erillisen päätöksen."

Palveluiden järjestämisen näkökulmasta vaihtoehtona on tuottaa palvelut asukkaiden itsensä suoraan vuokraamiin vuokrakoteihin, joissa asukkaan vuokranantajana toimii kiinteistön omistaja. Soite vuokraa omaa palvelutuotantoa varten kiinteistöstä tarvitsevamansa yhteiset toimitilat. Toinen vaihtoehto on välivuokraus, jossa asukkaan vuokranantajana toimii Soite, joka on vuokrannut tilat (toiminnallinen tilakokonaisuus) kiinteistön omistajalta.

Välivuokrausmallin avulla voidaan vaikuttaa asukkaiden vuokrausoon. Osaltaan tätä tukee alv-lainsäädännön mahdollistama etu (pääomakustannuksiin saatavalla alv-huojennuksella asukaskohtainen vuokrataso alenee). Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kuntayhtymä Soite vuokraa tilojen omistajalta (kiinteistöyhtiö /yksityinen toimija) asumispalveluiden käyttöön. Vuokrasopimus tiloista tehdään arvonlisäverollisena (kiinteistön omistaja voi vähentää vuokrasta rakennuskustannuksiin sisältyvän alv, mikä pienentää vastaavasti kiinteistön vuokraa). Kuntayhtymä Soite vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen asukkaille (alv 0%). Kunta saa maksamansa ALV:n (24 %) takaisin palautuksena arvonlisäverolain 37 ja 38 §:ien perusteella. Vuokranantaja (kiinteistön omistaja) hakeutuu kiinteistön osalta arvonlisävelvolliseksi ja vuokraa kiinteistön kunnan

arvonlisäverovelvollisella vuokralla asumispalvelukäyttöön. Näin olen asumispalveluyksikön rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan hakea palautuksena arvonlisäverolain 130 §:n 1 momentin mukaisesti ja alv palautus kohdistuu täysimääräisesti asukkailta perittävään vuokratason sitä alentaen. ALV-palautuksesta saatava hyöty tulee kokonaisuudessaan asukkaan hyödyksi eikä vuokranantajalle.

#### Toimitusjohtajan esitys:

1. Hallitus keskustelee palveluasumisen ja senioriasumisen asuntovuokrauksen periaatteista Soitessa

2. Hallitus linjaa seuraavaa:

- Asumispalvelukohteet Soiten omaan palvelutuotantoon vuokrataan ensisijassa jäsenkunnalta tai ulkopuoliselta vuokranantajalta

- Asumispalvelukohteissa käytetään ensisijassa välivuokrausmenettelyä silloin, kun välivuokrauksella voidaan hyödyntää rakentamiskustannusten alv-vaikutus ja alentaa asukkaiden vuokratason. Välivuokrauksen laajuudessa noudatetaan varovaisuusperiaatetta ja varmistetaan, että kohde välivuokrataan vain tarvetta vastaavassa laajuudessa.

- Asumispalvelukohteet Soiten hankkimissa ostopalveluissa vuokrataan Soiten välivuokrauksella kun kyseessä on toiminnallinen kiinteistökokonaisuus

- Uusissa asumispalveluiden kiinteistötarvetilanteissa noudatetaan avoimuus- ja julkisuusperiaatetta

#### Päätös:

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

HAL 31.05.2021 § 150  
391/00.02.01/2021

Valmistelija

Talusojohtaja, hoidon ja hoivan toimialuejohtaja sekä vammaispalveluiden toimialuejohtaja

Soiten järjestämien asumispalveluiden vuokrakiinteistöjen hankintamalli on käsitelty hallituksessa § 167 14.9.2020. Päätös vammaispalveluiden uudesta yksiköstä on tehty toimialueiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa 2020-2022 valtuuston kokouksessa 9.12.2019 § 28. Päätös hoidon ja hoivan uusista yksiköstä on tehty toimialueiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa 2021-2023 valtuuston kokouksessa 30.11.2020 § 38.

Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kuntayhtymä vuokraa tilojen omistajalta (kiinteistöyhtiö /yksityinen toimija)

palveluasumiseen tarkoitettut tilat sosiaalisen asumisen käyttöön. Vuokrasopimus tehdään arvonlisäverollisena (kiinteistön omistaja voi tällöin vähentää vuokrasta rakennuskustannuksiin sisältyvät ALV:t, mikä pienentää vastaavasti kiinteistön vuokraa). Kuntayhtymä vuokraa edelleen asunnot valitsemilleen asukkaille ilman ALV:a. Kuntayhtymä saa maksamansa ALV:n (24 %) takaisin palautuksena ALV-lain 37 ja 38 §:ien perusteella.

Vuokranantaja (kiinteistön omistaja) hakeutuu kiinteistön osalta arvonlisävelvolliseksi ja vuokraa kiinteistön kuntayhtymälle arvonlisäverovelvollisella vuokralla sosiaalihuoltolain perusteella olevaan palveluasumiseen. Näin ollen asumispalveluyksikön rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan hakea palautuksena arvonlisäverolain 130 §:n 1 momentin mukaisesti ja alv palautus kohdistuu täysimääräisesti asukkailta perittävään vuokratason sitä alentaen. ALV-palautuksesta saatava hyöty tulee kokonaisuudessaan asukkaan hyödyksi eikä vuokranantajalle.

Välivuokrausjärjestelyä hyödyntäen asukkaiden vuokratasoa saadaan alennettua koko talon elinkaaren ajaksi. Asukaskohtaisen vuokran tulee asettua KELA:n eläkkeensaajien enimmäisasumismenojen puitteisiin. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain asumismenojen enimmäismäärät. Tämä tarkoittaa, että asumismenoiksi hyväksytään todelliset asumismenot, mutta enintään enimmäismäärään saakka.

Johtoryhmän nimeämä työryhmä on talven aikana valmistellut vuokrakiinteistöjen hankintamallin käyttöönottoa ja suorittanut välittömien tarpeiden pohjalta markkinakartoituksen. Soite on markkinakartoituksella toukokuussa 2021 hakenut investoijaa (joka on samalla vuokranantaja) joka vuokraa tilat Soitelle. Rakennuttajan tulee olla ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö ja kohteiden vuokrauksen tulee täyttää ARA:n asettamat edellytykset. Rakennuttajalla tulee olla referenssejä vastaavien kohteiden toteutuksesta. Markkinakartoituksessa saatiin kolme vastausta, joista kahta mahdollista yhteistyökumppania on kuultu.

Toimialueet ovat arvioineet saadut vastaukset ja tehneet esityksen Soite johtoryhmälle yhteistyökumppaneista, jotka vuokraa Soitelle tilat. Esitys sisälsi päätöksentekoprosessin, valintakriteerit ja Soiten kohdekohtaisen suunnitteluryhmän nimeämisen sekä alustavan aikataulun.

Kokkola	Lakea	MVH
Ikäihmiset 35-40 asuntoa	Y	
Kaustinen	Lakea	MVH
Ikäihmiset 25-30 asuntoa		Y
Kehva 15 asuntoa		Y

Hallitukselle esitetään, että valitaan Kaustiselle kumppaniksi MVH ja Kokkolaan Lakea. Valinnan perusteet esitellään tarkemmin kokouksessa.

Oheisaineisto: Kaustisen ja Kokkolan välivuokrauskohteet

Toimitusjohtajan esitys Hallitus päättää

1. merkitä tiedoksi kokouksessa annetun tilannekatsauksen sekä
2. valita Kaustiselle kumppaniksi MVH ja Kokkolaan Lakea.

Toimitusjohtajan muutettu esitys kokouksessa:

Hallitus päättää

1. merkitä tiedoksi kokouksessa annetun tilannekatsauksen sekä
2. valita Kaustiselle kumppaniksi MVH ja Kokkolaan Lakea. Arvonlisäveroa koskeva asia varmistetaan Verohallinnolta ennen sopimusten allekirjoittamista ja tuodaan hallitukselle tiedoksi.

Päätös

Hallitus päätti merkitä tiedoksi kokouksessa annetun tilannekatsauksen sekä valitsee Kaustiselle kumppaniksi MVH:n ja Kokkolaan Lakean. Arvonlisäveroa koskeva asia varmistetaan Verohallinnolta ennen sopimuksen allekirjoittamista ja tuodaan hallitukselle tiedoksi.

*Merk. talousjohtaja sekä hoidon ja hoivan toimialuejohtaja esittelivät asiaa kokouksessa.*