

Kaupunginhallitus  
Kaupunginhallitus

§ 189  
§ 418

19.06.2017  
04.10.2021

## **Asumispalvelujen kilpailutus - option käyttö ikäihmisten asumispalveluiden osalta**

68/05.17.00/2017

1282/05.17.00/2017

Petula 15.55.2016 § 88

Valmistelija: sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Jaakko Kaunisto  
puh 02 761 2100.

Loimaan kaupunki kilpailutti asumispalvelujen ostot v. 2011. Alkava vuosi 2017 on tuolloin syntyneiden ostopalvelusopimusten optiovuosi. Optiovuoden käyttämisestä lautakunta on erikseen tehnyt päätökset 17.11.2015 § 70 ja 16.2.2016 § 18.

Vuoden 2016 volyymilla ja hinnoilla laskettuna ostopalvelujen kustannukset ovat vuositasolla seuraavat:

Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen	4.800.000 €
Erityisryhmät (päihde/mtt)	1.400.000 €

Edellä mainituista ostopalveluista n. 1,7 milj € kohdistuu palveluntuottajiin, joiden toimintayksikkö sijaitsee muualla kuin Loimaalla. Toimintojen "kotiuttaminen" Loimaalle merkitsisi n 18-20 työpaikkaa hoiva-alalle.

Ikäihmisten tehostetusta palveluasumisesta kaupunki tuottaa tällä hetkellä itse 52 % ja 48 % ostetaan yksityisiltä palveluntuottajilta.

Kehitysvammahuollon lisätarve on 15-paikkainen ryhmäkoti ja 8 asunnon rivitalo kehitysvammahuollon tukiasumiseen. Lisäksi Kitkonpuiston ryhmäkodin tilat saattavat tulla korvattaviksi. Kitkonpuiston kiinteistöä koskevat tutkimustulokset saadaan käyttöön joulutammikuussa.

Sosiaali- ja terveystoimintakeskuksessa on suunniteltu kilpailutuksen järjestämistä seuraavasti:

- \* Ikäihmisten tehostetun palveluasumisen ja erityisryhmien nykyisen volyymin kilpailutuksen uusiminen
- \* Uutena kohteena 45-paikkainen asumisyksikkö ikääntyville erityisryhmille. Tällä korvattaisiin omasta nykyisestä tuotannosta n 15 paikkaa, esimerkiksi Tammikoti/Mirjakoti tai Ahos-koti.

- \* Kitkonpuiston ryhmäkodin toiminta siirretään Tammi/Mirjakotiin, mikäli tilojen remontointi osoittautuu epätarkoituksenmukaiseksi.
- \* Kehitysvammahuollon palveluasuminen avataan kilpailutukselle ja uutena kohteena kilpailutetaan 15-paikkainen ryhmäkoti, jonka vieressä olisi 8 asunnon rivitalo.
- \* Telkänkodin toiminta kehitysvammahuollossa lopetetaan.
- \* Uusien kohteiden kilpailutukset sidotaan ennalta sovittuihin tontteihin
- \* Aikataulutavoitteena on saada tarjouspyyntöasiakirjat hyväksytyksi helmi-maaliskuussa 2017. Päätöksenteon aika olisi näin ollen huhti-toukokuussa 2017.
- \* Solmittavat ostopalvelusopimukset ovat luonteeltaan ns puitesopimuksia, joilla ei sitouduta minkään eksaktin paikkamäärän hankintaan
- \* Hankinta näin toteutettuna on arvoltaan n. 8,2 milj €/vuosi. Sopimuskaudeksi on suunniteltu 4 vuotta +1 optiovuosi. Uudet sopimukset astuvat voimaan aikaisintaan 1.1.2018.
- \* Hankinnan arvo ylittää EU-kynnysarvon, jolloin päätöksenteko kuuluisi kaupunginhallitukselle. Kyseessä on kuitenkin liitteen B (ryhmä 25) mukainen sosiaali- ja terveystalushankinta, jolloin EU-tasosta hankintamenettelyä ei tarvitse soveltaa. Näin ollen hallintosäännön mukaan päätös voitaisiin tehdä myös lautakunnassa. Edellisellä kilpailutuskierroksella v. 2011 päätös tehtiin lautakunnassa. Hallintosäännön hankintaa koskevat 36 ja 38 §:t mahdollistavat kumpaisenkin tulinnan.

Kilpailutuksessa tulee huomioida laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Laki tuli voimaan 1.7.2016. Lain tarkoituksena on rajoittaa yli viiden miljoonan euron investointeja sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin ja rajoittaa kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveystalujen laajoja ja pitkäaikaisia sopimuksia yksityisten palveluntuottajien kanssa. Lain 3 §:ssä säädetään kuntien ja kuntayhtymien velvollisuudesta sisällyttää yksityisen palveluntuottajan kanssa tehtäviin sopimuksiin sekä rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2019 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Yksityisen tahon omaan omistukseensa rakentamaan yksikköön ei tarvita em lain mukaista investointia koskevaa poikkeuslupaa, mutta irtisanomisehto tulee sisällyttää sopimukseen (STM:n vastaus 3.11.2016).

Yritysvaikutukset

Hankinnalla on merkittäviä yritysvaikutuksia. Uusien yksiköiden rakentaminen Loimaalle vaikuttaa alueen elinvoimaan jo

rakentamisvaiheessa, mutta myös yksiköiden toiminnan aikana työpaikkoina, verotuloina ja kulutuskysyntänä.

Sosiaali- ja terveystoimintajohtajan ehdotus:

Perusturvalautakunta päättää hyväksyä edellä selostetut kilpailutuksen linjaukset ja esittää niiden hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Samalla esitetään, että kaupunginhallitus osoittaa kilpailutukseen liittyvät tontit uusille kohteille.

Sosiaali- ja terveystoimintajohtajan muutettu ehdotus:

Perusturvalautakunta päättää:

- hyväksyä edellä selostetut kilpailutuksen linjaukset ja esittää niiden hyväksymistä kaupunginhallitukselle
- esittää kaupunginhallitukselle, että se osoittaa kilpailutukseen liittyvät tontit uusille kohteille
- esittää kaupunginhallitukselle, että perusturvalautakunta valtuutetaan hyväksymään tarjouspyyntöasiakirjat ja päättämään hankinnasta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 09.01.2017 § 4

Kehittämisjohtaja ja kaava-arkkitehti ovat valmistelleet hoivayksikköjen sijoituspaikkavaihtoehdoista oheismateriaalina olevan selvityksen. Valmistelun yhteydessä on käyty erillinen keskustelu sosiaali- ja terveystoimintajohtaja Jaakko Kauniston kanssa. Hänen antamansa tiedot ovat valottaneet toiminnallista puolta.

Paikkavaihtoehdotoja arvioitaessa on kiinnitetty huomiota kohteiden kaavalliseen valmiuteen. Kilpailutus edellyttää suoraan rakennuskelpoisia rakennuspaikkavaihtoehtoja.

Pienempi kehitysvammaisten ja sen liittyvät rivitalot on ensisijaisesti esitetty sijoitettavan Hulmille. Paikka sopii tälle sijainnin puolesta erittäin hyvin, koska asukkaiden asiointi eri palveluissa voi tapahtua kävellen tai pyöräillen. Isomman yksikön osalta kantakaupungissa ei ole osoitettavissa riittävän tilavaa kaavallisesti heti valmista rakennuspaikkaa. Kartanomäen alueella on menossa asemakaavamuutos, jossa tuodaan saataville nyt vähissä olevia rivitalojen rakennuspaikkoja. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista. Purkukuntoisen rivitalon alapuolella oleva alue on puolestaan ahdas. Jäljelle jäävät vaihtoehdot Hirvikoskelta, joista etusijalle on nostettu Nokkalantiellä oleva kortteli 306. Kahden muun Hirvikoskella sijaitsevan

vaihtoehdon rakennuspaikkojen muoto aiheuttanee ongelmia suunnittelussa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus oikeuttaa perusturvalautakunnan hyväksymään tarjousasiakirjat ja päättämään hankinnasta lautakunnan 15.12.2016 (§ 88) esittämien linjausten mukaisesti.

Kehitysvammaisten 15-paikkainen ryhmäkoti ja 5 - 8 asunnon rivitalo sijoitetaan Hulmin alueen Itsenäisyydenkatuun rajoittuvaan kortteliin 39.

Ikääntyvien erityisryhmien asumisyksikkö sijoitetaan Hirvikoskelle Nokkalantielle korttelissa 306.

Käsittely: Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Teuvo Suominen ehdotti jäsen Juha Raitalan kannattamana että ehdotuksen ensimmäinen kappale muutetaan kuuluvaksi: Kaupunginhallitus oikeuttaa laatimaan tarjousasiakirjat perusturvalautakunnan 15.12.2016 (§88) esittämien linjausten mukaisesti.

Jäsen Eveliina Tyyskänen ehdotti 2. varapuheenjohtaja Esko Lundgrenin kannattama että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja totesi kannatetun pöydällepanoehdotuksen ja totesi että asiasta pidetään nimenhuutoäänestys. Ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "jaa" ja ne jotka ovat pöydällepanoehdotuksen kannalla äänestävät "ei". Hyväksyttiin ehdotettu äänestystapa.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Kalsi, Laaksonen, Laitila, Perho, Raitala, Kallio, Vuolle ja Suominen) ja 3 ei-ääntä (Metsänperä, Lundgren ja Tyyskänen)

Puheenjohtaja totesi että asian käsittelyä jatketaan.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko hyväksyä puheenjohtajan tekemä kannatettu muutosehdotus. Tätä ei vastustettu.

Päätös: Kaupunginhallitus oikeuttaa laatimaan tarjousasiakirjat perusturvalautakunnan 15.12.2016 (§ 88) esittämien linjausten mukaisesti.

Kehitysvammaisten 15-paikkainen ryhmäkoti ja 5 - 8 asunnon rivitalo sijoitetaan Hulmin alueen Itsenäisyydenkatuun rajoittuvaan kortteliin 39.

Ikääntyvien erityisryhmien asumisyksikkö sijoitetaan Hirvikoskelle Nokkalantielle korttelissa 306.

Pöytäkirjamerkintä:

Jäsen Eveliina Tyyskänen saapui kokoukseen tämän asian esittelyn aikana klo 17.08.

Kaupunginvaltuusto 2. varapuheenjohtaja Jarmo Rasi poistui kokouksesta klo 18.00.

Kokouksessa olivat läsnä tämän asian esittelyn ajan asiantuntijoina sosiaali- ja terveysjohtaja Jaakko Kaunisto ja kehittämisjohtaja Matti Tunkkari.

Kh 20.03.2017 § 81

Valmistelija: Sosiaali- ja terveysjohtaja Jaakko Kaunisto puh. 02 761 2100.

Asian valmistelua on jatkettu ikäihmisten ja kehitysvammaisten asumispalvelujen tarjouspyyntöjen laatimisella.

Mielenterveyskuntoutujien asumispalvelujen hankinta-asian valmistelua on siirretty tuonnemmaksi, koska siihen ei liity suunnitelmaa uudisrakentamisesta.

Liitteenä on jaettu vanhusten tehostetun ja ikääntyvien erityisryhmien tehostetun palveluasumisen sekä kehitysvammaisten henkilöiden asumispalveluiden tarjouspyyntöasiakirjat. Luonnoksissa olevat päivämäärät tarkennetaan, kun päätökset ovat syntyneet.

Aikaisemmista linjauksista poiketen tarjouspyyntö kehitysvammaisten asumispalveluista pitää sisällään option Kitkonpuiston ryhmäkodin korvaamisesta. Tämä voidaan toteuttaa joko uudisrakentamisella tai neuvottelemalla Tammi-Mirjakoti-kokonaisuuden käyttämisestä ko. tarkoitukseen, jolloin kyseeseen voisi tulla kiinteistöjen vuokraus tai myynti palveluntuottajalle.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteiden 1 - 11 mukaiset tarjouspyyntöasiakirjat.

Käsittely: Keskustelun kuluessa jäsen Juha Raitala ehdotti että asia jätetään pöydälle. Jäsen Jorma Laaksonen, 2. varapuheenjohtaja Esko

Lundgren ja jäsen Jarmo Metsänperä kannattivat Raitalan tekemää ehdotusta. Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko asian jättää pöydälle yksimielisesti. Kukaan ei tätä vastustanut.

Päätös: Asia jätetään pöydälle.

Pöytäkirjamerkintä:

Talousjohtaja Tuija Ojala, sosiaali- ja terveysjohtaja Jaakko Kaunisto sekä kehittämisjohtaja Matti Tunkkari oliva läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Kh 10.04.2017 § 108

Kehitysvammaisten asumispalveluiden tarjouspyyntöön sisältyy optiona oikeus neuvotella valitun toimittajan kanssa kaupungin omistaman Kitkonpuiston 20-paikkaisen ryhmäkodin tilojen mahdollisesta korvaamisesta uudisrakentamisella tai käyttämällä tarkoitukseen kaupungin omistuksessa olevia Tammi- ja Mirjakodin tiloja.

Sisäilmatyöryhmä on käsitellyt sisäilma- ja kosteustekniset tutkimusraportit kokouksessaan 9.3.2017. Kitkonpuiston palvelukeskusrakennuksen käyttövaihtoehtojen ja korjaustoimenpiteiden alustavat kustannusarviot:

- 1) Korjaus nykyiseen käyttöön; Kustannusarvio on noin 2,8 - 3 milj. euroa. Lisäksi pitää huomioida viemäreiden ja salaojien kuvaus/tarkastus/korjaus ja piharakenteet. Vertailutietona vastaavan uudisrakennuksen kustannusarvio on noin 4,3 milj. euroa.
- 2) Muutos 5-ryhmäiseksi päiväkodiksi, jossa lisäksi tilat aamupäivä- ja iltapäivätoiminnalle; kustannusarvio on noin 1,8 milj. euroa. Lisäksi pitää huomioida viemäreiden ja salaojien kuvaus/tarkastus/korjaus ja piharakenteet. Rakennuksessa on sprinklaus, joka mahdollistaa tarvittaessa ympärivuorokautisen päivähoidon järjestämisen. Vertailutietona 5-ryhmäisen päiväkodin uudisrakentamisen kustannusarvio on noin 2,7 milj. euroa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus toteaa Kitkonpuiston palvelukeskusrakennuksen käyttövaihtoehtojen ja korjaustoimenpiteiden alustavat kustannusarviot tiedokseen.

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteiden mukaiset

tarjouspyyntöasiakirjat.

Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen kehitysvammaisten asumispalveluiden tarjouspyyntöön sisältyvän option mahdollisesta käyttämisestä Kitkonpuiston 20-paikkaisen ryhmäkodin korvaamiseksi uudisrakentamisella tai käyttämällä tarkoitukseen Tammi- / Mirjakodin tiloja.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 19.06.2017 § 189

Valmistelija: Sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Jaakko Kaunisto, gsm 050 5696937.

Oheismateriaalina (ei julkinen) on jaettu tarjousten yhteenvedot, jotka sisältävät tarjoajien kelpoisuuden arvioinnin, tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnin, vertailun ja suosituimmuusjärjestyksen.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. Valita kehitysvammaisten asumispalvelujen tuottajaksi Itsenäisyydenkadun tontille Esperi Care Oy:n ja vahvistaa muihin kohteisiin yhteenvedossa esitetyn suosituimmuusjärjestyksen.

2. Valita vanhusten tehostetun ja ikääntyvien erityisryhmien asumispalvelujen tuottajaksi Nokkalantien tontille Attendo Oy:n ja vahvistaa muihin kohteisiin yhteenvedossa esitetyn suosituimmuusjärjestyksen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Jaakko Kaunisto oli läsnä tämän asian esittelyn ajan.

Kh 04.10.2021 § 418

Valmistelija: sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Timo Hokkanen

Loimaan kaupunginhallitus on kilpailuttanut ikäihmisten asumispalvelut ja kehitysvammaisten asumispalvelut siten, että sopimusten vii-

meinen voimassaolopäivä on 31.12.2021.

Hankinta on ollut luonteeltaan puitekilpailutus. Ikäihmisten asumispalveluiden osalta päätös hankinnasta on toteutunut 19.6.2017 § 189 mukaisesti, mutta kehitysvammaisten asumispalveluista on päätetty itseoikaisuna 14.8.2017 § 229.

Ikäihmisten asumispalveluiden sopimukset sisältävät option ajalla 1.1.-31.12.2022. Loimaan kaupungin on perusteltua hyväksyä optiovuosi ikäihmisten asumispalveluiden osalta.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy option käytön ikäihmisten asumispalveluiden osalta.

Päätös: Hyväksyttiin.