

Varkauden uusi kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö vuokramallilla

Pevamltk 02.10.2023 § 95

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 7179715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Menna Kärnä, puh. 044 717 6838,
menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Kati Kantanen, puh. 044
7401951, kati.kantanen(at)pshyvinvointialue.fi, Seija Kärkkäinen p.
040 747 0506 seija.karkkainen(at)pshyvinvointialue.fi

Hankkeen tausta

Nykyinen kehitysvammaisille tarkoitettu asumispalveluyksikkö, Hongiston palvelukoti, sijaitsee vanhassa kiinteistössä Varkauden kaupungin vuokratontilla. Nykyiset tilat ovat toimintaan nähden ahtaat ja toimimattomat. Kohteessa on myös todettu olevan sisäilmaongelmia. Asumispalveluyksikkö on aloittanut nykyisissä tiloissa vuonna 2020, jolloin tiloja on myös remontoitu, mutta pysyvää parannusta ei ole saatu. Palvelukodissa on tällä hetkellä 15 kehitysvammaisten asumispaikkaa.

Uudisrakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanke on hyväksytty investointia vastaaviin sopimuksiin, joka tarkoittaa, että Pohjois-Savon hyvinvointialue toteuttaa hankkeen vuokramallilla ja sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisesti valitulta toimijalta.

Hankkeen tavoitteet ja sisältö

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen toimintaperiaatteena ja -linjauksena on, että kehitysvammaisten asukkaiden ympärivuorokautista palveluasumista kehitetään kodinomaiseen suuntaan. Tavoitteena on turvata kodinomainen, yksilöllinen ja toimintakykyä tukeva asuminen ja hoiva. Toiminta-ajatukseen kuuluu, että rakennukseen tulee tiloja, jossa asukkaat voivat kokoontua ja toteuttaa sosiaalisia kontakteja ja pitää yllä luontaista tarvetta kuulua yhteisöön ja itsensä toteuttamisen mahdollisuuksia.

Hanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa (19.6.2023) perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

1. Turvata vammaisille asiakkaille yksilöllisen tarpeensa mukaiset asumispalvelut ja mahdollistaa asumisen vaihtoehtoja.
2. Siirtää asumispalvelujen tuottamisen painopiste ympärivuorokautisesta palveluasumisesta muihin asumisen järjestelyihin.

Kehitysvammaisten asumispalveluyksikön korvaavat uudet toimitilat on tarkoitus toteuttaa uudisrakennushankkeena. Hankkeessa rakentuu 15 kappaletta asuntoja tukitiloineen ja hankkeen laajuudeksi on arvioitu noin 1200 m². Uudet rakennettavat tilat

suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun toimintayksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita. Hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut laajasti hyvinvointialueen henkilöstöä, mm. vammaispalveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tieto- ja laitehallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita.

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 investointeja vastaavien sopimusten rakennushankkeena aluevaltuustossa 22.12.2022 (§150). Investointisuunnitelmassa on varauduttu Varkauteen rakennettavan vammaisten palveluasumishankkeen (Hongiston palvelukoti) osalta tekemään 4,0 M€ arvoinen vuokrasopimus.

Hanke toteutetaan vuokramallilla, jossa on tarkoituksena kilpailuttaa vuokranantaja. Vuokranantaja rakennuttaa rakennuksen omaan tai hankkimansa rahoittajan taseeseen. Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa uuden rakennuksen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Tavoitteena on, että toimijan kilpailuttaminen käynnistyy 2023 loppuvuoden aikana, jolloin kohteen tarkempi suunnittelu voidaan käynnistää alkuvuonna 2024. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana ja rakennus otettaisiin käyttöön vuonna 2025. Hankkeen aikataulu tarkennetaan valitun toimijan kanssa ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Hankkeessa selvitetään mahdollisuutta hakea ARA-investointiavustusta. Hankkeen kokonaiskustannustaso ja taloudellisten reunaehtojen toteutuminen tarkistetaan kilpailutuksen päätyttyä.

Esityslistan liitteenä:

- Hankesuunnitelma

Valmistelijan päätösehdotus:

Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:

Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita

Esittelijä	perhe- ja vammaispalveluiden toimialajohtaja
Päätösehdotus	Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle: Aluehallitus päättää hyväksyä: 1. Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön hankesuunnitelman 2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla 3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että Petri Pyy ja Menna Kärnä olivat läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan klo 9.00-9.38. Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 23.10.2023 § 326

Esityslistan liitteenä:
- Hankesuunnitelma

Valmistelijan päätösehdotus:
Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:
Aluehallitus päättää hyväksyä:
1. Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi
Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita

Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää hyväksyä: 1. Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön hankesuunnitelman 2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla 3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 28.02.2024 § 56

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 7179715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi

Varkauden uusi kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö (Käypuiston palvelukoti) vuokramallilla -hankintamenettely on tarpeen keskeyttää.

Perusteluna hankintamenettelyn keskeytykselle on hankintaprosessin aikana ilmi tullut ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kannanotto, että se ei tule myöntämään hankkeelle tukea tai investointiavustusta kilpailutetulla tarjouspyyntöaineistolla. Tarjouspyyntöaineistossa edellytettiin ARA:n investointiavustuksen hakemista. Tarjousten vertailuperusteena on ollut kokonaisvuokra, joka ei ole ARA:n omakustannusperiaatteen mukainen.

Hankintayksikkö käynnistää uuden hankintaprosessin avoimella menettelyllä ja päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla, jossa huomioidaan ARA:n omakustannusperiaate.

Valmistelijan päätösehdotus:
Aluehallitus päättää keskeyttää Varkauden uusi kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö vuokramallilla -hankintamenettelyn ja aloittaa uuden hankintamenettelyn päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla.

Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita.

Toimivallan peruste hallintosääntö 93 §, kohta: Kiinteistötoimen hankinnat

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää:
1) keskeyttää hankintamenettelyn
2) aloittaa uuden hankintamenettelyn päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla
2) kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 13.05.2024 § 170
13680/00.01.05/2023

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi

Varkauden uusi kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö vuokramallilla -hanke kilpailutettiin Hilmassa avoimella menettelyllä 2.4.2024 – 26.4.2024. Tarjoukset tuli jättää oli 26.4.2024 klo 12.00 mennessä. Tarjoukset avattiin 26.4.2024 klo 13.15.

Tarjoukset saatiin määräaikaan mennessä:

- Suomen Hoiva ja Asunto Oy & Rakennusliike Lapti Oy:ltä
- MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:ltä
- Toivo Projektihallinta Oy:ltä.

Kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyyntöasiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjousten valintaperusteena oli halvin kokonaishinta.

Tarjotut kokonaishinnat olivat (alv. 0 %):

- Suomen Hoiva ja Asunto Oy & Rakennusliike Lapti Oy 3 555 110,00 €
- MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy 3 169 550,61 €
- Toivo Projektihallinta Oy 3 357 765,29 €

Halvimman tarjouksen jätti MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy.

Investointisuunnitelmassa 2023 hankkeelle on varattu 4,0 milj. euron sopimusarvo. Halvimman tarjouksen perusteella laskettavat pääomakustannukset 20 vuoden vuokra-ajalle ovat n. 3,17 milj. euroa, joka alittaa investointisuunnitelman varauksen.

Valmistelijan päätösehdotus:

Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön toteuttajaksi vuokramallilla valitaan halvimman kokonaishinnan tarjonnut MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi
Ei vaikutusta.

Toimivallan peruste hallintosääntö 36 § ja 93 §

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää, että Varkauden uuden kehitysvammaisten asumispalveluyksikön toteuttajaksi vuokramallilla valitaan halvimman kokonaishinnan tarjonnut MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy.

Päätös Merkitään pöytäkirjaan, että:
- Petri Pyy oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan klo 9.05 - 9.17.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

