

# Keski-Suomen Sairaskotisäätiön omistaman Sotainvalidien Sairaskoti -kiinteistön ostaminen ja talousarvion 2024 investointiosan muutos

Aluehallitus 27.08.2024 § 214

Valmistelija	tilapalvelujohtaja Petteri Kontro p. 050 3748 533
Selostus asiasta	<p>Keski-Suomen sairaskotisäätiö omistaa osoitteessa Keskussairaalantie 40, Jyväskylän Sairaskoti toimitilakiinteistön. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1988 ja sitä on laajennettu vuonna 1993. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 5.231 k-m<sup>2</sup> ja tilat sijaitsevat kolmessa kerroksessa. Rakennus sijaitsee Jyväskylän kaupungin vuokratontilla Kypärämäen kaupunginosassa.</p> <p>Rakennuksessa on 43 huonetta, joissa on wc- ja suihkutilat ja valmiudet monipuoliseen palveluasumiseen. Sen lisäksi rakennuksessa on yleisiä tiloja kuten uima-allasosasto, liikuntasali, vastaanottohuoneita, toimistotilaa, laitoskeittiö, ruokasaleja ja varastotilaa.</p> <p>Keski-Suomen sairaskotisäätiön varsinaisen toiminnan päätyttyä on Keski-Suomen hyvinvointialue käynnistänyt neuvottelut säätiön kanssa kiinteistön käytön soveltuvuudesta hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveystalouden käyttöön. Selvityksessä kiinteistön on todettu olevan sopiva ympärivuorokautisen asumisen, kuntoutuksen sekä hoidon arvioinnin käyttöön. Väestön ikääntymisen myötä myös asumispalveluiden tarpeen ennustetaan kasvavan Keski-Suomessa erityisesti Jyväskylän seudulla.</p> <p>Varsinaisen palvelutoiminnan lisäksi kyseinen kiinteistö on arvioitu toimivaksi alustaksi lisätä hyvinvointialueen tutkimus- ja kehitysyhteistyötä oppilaitosten ja muiden sidosryhmien kanssa kuntouttavan toiminnan ja työotteiden menetelmien kehittämiseksi ja levittämiseksi erityisesti ikääntyneiden palveluissa.</p> <p>Keski-Suomen sairaskotisäätiöllä on samanaikaisesti käynnistänyt kiinteistön myyntiä koskevat toimenpiteet ja neuvottelut uuden mahdollisen omistajan kanssa siten, että hyvinvointialue toimisi vuokralaisena kiinteistössä. Vuokrahanke on hyväksytty hyvinvointialueen vuoden 2024 talousarviossa ja sille on myös myönnetty lainanottovaltuus valtioneuvoston päätöksellä. Talousarviossa hyväksytty määräraha on 6,9 miljoonaa euroa 15 vuoden vuokrasopimuskaudelle. Keski-Suomen sairaskotisäätiön ja tulevan kiinteistön ostajan neuvottelut päättyivät kuitenkin tuloksetta. Tämän vuoksi hyvinvointialue on käynnistänyt säätiön kanssa neuvottelut kiinteistön ostamisesta hyvinvointialueen omaan taseeseen.</p>

## Kiinteistön käyttö ja vaikutukset

Suunnitelman mukaan ostettavaan sairaskotisäätiön kiinteistöön tullaan jatkossa sijoittamaan hyvinvointialueen nykyinen ikääntyneiden asumispalveluiden yksikkö, geriatrinen yksikkö, kotihoidon tiimitilat, ruokapalvelu sekä näitä palvelevat yhteistilat. Edellä mainittujen toimintojen tämänhetkinen vuosivuokra eri rakennuksissa on yhteenlaskettuna 0,7 miljoonaa euroa/vuosi. Toimintojen sijoittamisella hankittavaan kiinteistöön olemassa olevat vuokrasopimukset voidaan irtisanoa ja vastaava summa säästetään vuokratilakustannuksissa.

Pääosa rakennuksesta tulee ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumisen käyttöön. Tämän lisäksi rakennuksessa tulee toimimaan kuntoutusyksikkö, joka hyödyntää toiminnassaan mm. liikuntasalia ja uima-allasosastoa. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kotihoidon tiimitiloja ja laitoskeittiö tulee hyvinvointialueen omaan käyttöön. Geriatrisen poliklinikan osasto toiminta jatkuu rakennuksessa ja kiinteistökaupan myötä siitä aiheutuvat ulkoiset vuokratustannukset Keski-Suomen hyvinvointialueelle päättyvät.

Kauppan yhteydessä rakennukseen tehdään myös toiminnan vaatimia muutos- ja korjaustöitä. Muutostöiden yhteydessä mm. vastaanottohuoneiden määrää lisätään ja osa kolmannen kerroksen tiloista muutetaan vaikeasti kehitysvammaisten asumisyksikön käyttöön. Tiloihin tehdään 13 asuinhuonetta, jotka muodostavat kolme eri asumisyksikköä. Yksikössä on tarkoitus tarjota kehitysvammaisille ja autistisille henkilöille pitkä- ja lyhytaikaista asumispalvelua. Asumispaikkojen lisäksi yksikköön tulee kaksi arviointi- ja kuntoutuspaikkaa. Tällainen Erityishuoltolain (Laki kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain muuttamisesta 676/2023) 9 §:n mukainen vaativan moniammatillisen tuen yksikkö puuttuu Keski-Suomen hyvinvointialueelta, mihin myös Valvira ja Eduskunnan oikeusasiamies ovat kiinnittäneet huomiota.

Yksikkö mahdollistaa myös keski-suomalaisten asiakkaiden muuton lähemmäksi kotiseutuaan, kun he kuntoutuvat muiden hyvinvointialueiden alueella sijaitsevista laitoshoitoyksiköistä, joista heille ostetaan palvelu tällä hetkellä soveltuvan yksikön puutteen vuoksi. Tilat mahdollistavat myös iltaja viikonloppukäytön, josta tehdään erillinen suunnitelma.

### **Kiinteistön arvonmuodostus, hankinta ja muutos- ja korjaustyöt**

Sairaskotisäätiö järjesti alkusyksyllä 2023 kiinteistöistä laajan tarjouskilpailun Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa tekemänsä aiesopimuksen perusteella. Kesän ja alkusyksyn 2023 aikana säätiö kontaktoi 45 kiinteistöalan toimijaa ja sai kiinteistöistä 6 ostotarjousta. Säätiö käynnisti neuvottelut kiinteistön kaupasta parhaan tarjouksen jättäneen toimijan kanssa. Neuvotteluja käytiin lokakuun 2023 ja huhtikuun 2024 välisenä aikana, jolloin ostajaehdokas teki laajan due diligence - tarkastuksen ja selvitti kiinteistön korjaustarpeita. Samalla myös vuokralaisen (Keski-Suomen hyvinvointialueen) tarpeet tuleville tilamuutoksille tarkentuivat. Neuvottelut päättyivät ostajaehdokkaan ilmoitettua huhtikuussa 2024, etteivät he jatka neuvotteluja.

Nyt esitetty kauppahinta vastaa sitä kauppahintaa, joka muodostui tarjouskilpailun ja sen perusteella käytyjen neuvottelujen perusteella. Säätiö on lisäksi sitoutunut alentamaan maksettavaa kauppahintaa 1,6 miljoonalla eurolla rahoittamalla hyvinvointialueen edellyttämiä muutostöitä kiinteistöön. Muutostöillä parannetaan kiinteistön käytettävyyttä vanhusten ja vammaisten palveluihin. Muutostöiden rahoittaminen sairaskotisäätiön toimesta palvelee säätiön alkuperäistä tavoitetta Sairaskodin tilojen siirtymisestä vanhusten ja vammaisten palveluihin sotaveteraanien ja -invalidien tarpeen päätyttyä. Myydessään kiinteistön hyvinvointialueelle sairaskotisäätiöllä ei ole intressiä maksimoida kauppahintaa, sillä kaupan jälkeen säätiö puretaan ja säätiön sääntöjen mukaan jäljelle jäävät varat kohdennetaan vanhus- ja vammaispalveluihin.

Yhteenvetona hyvinvointialue ostaa kiinteistön 2,1 miljoonan euron kauppahinnalla (alv 0%) Sairaskotisäätiöltä. Kiinteistössä olevat kuntosalilaitteet ja muu irtain omaisuus siirtyy kaupan mukana hyvinvointialueelle veloituksetta. Kiinteistöön kohdistuu muutostarpeita

arviolta noin 1,6 miljoonan euron arvosta ja korjaustarpeita arviolta 3,2 miljoonan euron arvosta. Muutostöiden kustannukset 1,6 miljoonaa euroa on huomioitu kauppahinnan alennuksena. Muutostöiden arvioitu kustannus perustuu talvella 2023-2024 tehtyihin alustaviin suunnitelmiin ja arvioihin muutostöiden kustannuksista. Tulevien korjaustöiden kokonaiskustannukset tarkentuvat yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun aikana. Tämän lisäksi tontin vuosivuokra Keski-Suomen hyvinvointialueelle on jatkossa 22.600 euroa vuodessa.

Kiinteistön hankinta ja korjaustyöt rahoitetaan aluevaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelmassa olevalla 6,9 miljoonan euron määrärahavarauksella. Alkuperäisen suunnitelman mukaan Keski-Suomen hyvinvointialueen oli määrä vuokrata kiinteistö 15 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokrasopimusta vastaava määrärahavaraus on hyväksytty osana talousarviota ja sille on myös valtioneuvoston päätöksellä myönnetty lainanottovaltuus. Vuokrahankkeen muuttaminen investointeja vastaavista sopimuksista investointiosan menoksi vaatii aluevaltuuston hyväksynnän investointisuunnitelman muutoksesta. Sosiaali- ja terveysministeriöstä on varmistettu, että lainanottovaltuuteen sisältyvä vuokrahankkeelle myönnettyä määrärahavarausta vastaava erä voidaan hyvinvointialueen omilla päätöksillä muuttaa investointiosan menoksi.

Keski-Suomen sairaskotisäitiön kiinteistön hankinta hyvinvointialueen omaan taseeseen on taloudellisesti perusteltua. Muutos- ja korjaustöiden jälkeen sen tekninen ja toiminnallinen kunto arvioidaan hyväksi. Kiinteistön hankinnan myötä tulevat vuosipoistot ja ylläpitokulut voidaan lähes kokonaisuudessaan kattaa irtisanottavista vuokrasopimuksista tulevilla säästöillä. Kiinteistön vuosipoistojen ja ylläpitokustannuksien on arvioitu olevan yhteensä noin 0,7-0,8 miljoonaa euroa vuodessa, samalla kun irtisanottavista vuokrasopimuksista saatava taloudellinen säästö on noin 0,7 miljoonaa euroa vuodessa. Huomionarvioista on myös se, että järjestelyn yhteydessä hyvinvointialueen käytöstä pois jääviin tiloihin kohdistuu peruskorjaustarpeita, jotka eivät kaupan jälkeen rasittaisi jatkossa hyvinvointialueen taloutta kasvavina pääomavuokrakuluina.

### **Muutos- ja korjaustöiden aikataulu**

Korjaustöiden yksityiskohtainen suunnittelu käynnistyy päätöksenteon jälkeen ja niiden toteuttaminen edellyttää hankesuunnitelman hyväksymistä. Muutos- ja korjaustyöt aloitetaan hankeurakan kilpailuttamisen ja rakennuslupapäätöksen jälkeen vuoden 2025 alussa. Töiden arvioitu kesto on noin 12 kuukautta. Tavoiteaikataulu on, että kiinteistö saadaan hyvinvointialueen käyttöön vuosien 2025-2026 taitteessa.

### **Toimivalta**

Hallintosäännön § 78 aluehallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun ostettavan omaisuuden kauppahinta tai käypä arvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä Hyvinvointialuejohtaja Tollet Jan

Päätösehdotus Aluehallitus päättää:

1. ostaa Sotainvalidien sairaskotisäitiön kiinteistön, osoitteessa Keskussairaalan tie 40, liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin

edellyttäen, että aluevaltuusto hyväksyy liitteenä olevan talousarvion investointiosan muutoksen sekä

2. valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluontoisia muutoksia ja täsmennyksiä.

3. esittää aluevaltuustolle, että se muuttaa vuoden 2024 talousarvion investointisuunnitelmassa olevan 6,9 miljoonan euron vuokrahankkeeseen liittyvän määrärahavarausten vastaavaksi omaan taseeseen tehtäväksi investointivarakseksi liitteenä olevan laskelman mukaisesti.

Tämän pykälän muutoksenhakuoikeus koskee päätöskohtaa 1.

Asian kokouskäsittely:

Eino Nissinen ilmoitti olevansa esteellinen (peruste: hallintolaki 28.1 § kohta 5 yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.56–18.00.

Sari Hovila oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 17.56–18.00.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Aluevaltuusto 17.09.2024 § 44  
1230/02.00.00/2024

Päätösehdotus Aluevaltuusto päättää muuttaa vuoden 2024 talousarvion investointisuunnitelmassa olevan 6,9 miljoonan euron vuokrahankkeeseen liittyvän määrärahavarausten vastaavaksi omaan taseeseen tehtäväksi investointivarakseksi liitteenä olevan laskelman mukaisesti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.