

18.6.2018

Savitaipaleen kunnan

tarjouspyyntö

18.6.2018

koskien

hyvinvointiaseman (terveysasema), asumispalveluiden ja eräiden
muiden sosiaalihuollon palveluiden käytössä olevien
rakennusten myyntiä tarjouskilpailuun perustuen

Sisällys

1.	Kuvaus rakennusten myynnistä	3
2.	Taustaa.....	4
3.	Kilpailutuksen kohteeseen liittyviä erityisiä näkökohtia.....	5
4.	Kiinteistökaupan välillinen vaikutus sotepalvelujen tuotantoon	6
5.	Mahdolliset henkilöstövaikutukset.....	6
6.	Välivuokrausmalli.....	7
7.	Ruokapalveluiden ja muiden tukipalvelujen tuottaminen	7
8.	Irtaimisto.....	7
9.	Tarjouksen sisältö	7
10.	Tarjoajien soveltuvuuden arviointi	8
11.	Valintapäätöksen kriteerit	9
12.	Sitoumukset ja sanktiot niiden rikkomisesta	9
13.	Aikataulu	9
14.	Tarjousten toimittaminen.....	9
15.	Lisätiedot ja linkki liitetiedostoihin	9

1. Kuvaus rakennusten myynnistä

Savitaipaleen kunta pyytää ostotarjouksia Savitaipaleen kunnan terveydenhuollon, asumispalveluiden ja eräiden muiden sosiaalihuollon palveluiden piirissä olevien rakennusten ostosta tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Myynnin kohteeseen kuuluvat seuraavat Savitaipaleen keskustan taajama-alueella sijaitsevat rakennukset:

Rakennus:	Käyttötarkoitus:
a) Hyvinvointiasema	Avovastaanotto ja vuodeosasto, Rtg, lab., Keskuskeittiö
b) Koivukoti	Kehitysvamma palvelut
c) Peiponpesä	Mielenterveys- ja päihde palvelut
d) Haapatien rivitalot	Vuokra-asumista, (mielenterveys- ja päihdekuntoutujille (KOY Savitaipaleen vuokratalot), 12 asuntoa
e) Valkama I ja II	Tehostetut asumispalvelut, vuokra-asuntoja
f) Suvanto	Tehostetut ja tavanomaiset asumispalvelut, tukipalvelut (ml. uimahalli)

Huomattava, että näistä Valkama I ja II ja Suvanto ovat **Savitaipaleen Vanhaintuki ry:n** omistuksessa. Yhdistys on valtuuttanut Savitaipaleen kunnan huolehtimaan myös osaltaan tarjouspyyntömenettelystä. Yhdistys myy omistamansa rakennukset osana kokonaisuutta.

Hyvinvointikeskuksen välittömässä yhteydessä on väistötiloja (parakit), joista kunta on tehnyt vuokrasopimuksen 21.3.2018 alkaen, vuokra-aika 24 kk. Väistötilat ovat ostajan käytössä vuokrasopimuksen ajan, ja ostajan tulee ottaa vastatakseen vuokrasopimuksesta.

Yllä mainituista myynnin kohteena olevista kunnan omistamien rakennusten (kiinteistöjen) kirjanpitoarvo vuoden 2016 lopussa oli 4,341 miljoonaa euroa.

Kauppaan ja tarjouspyyntömenettelyyn sovelletaan avoimuuden ja syrjimättömyyden varmistamiseksi soveltuvin osin kuntalain 130 §:n periaatteita, vaikka kyse on rakennusten eikä kiinteistöjen myynnistä eikä mainittua kuntalain säännöstä sinänsä ole pakottavana menettelyyn sovellettava. Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseessä ei ole hankintalain mukainen menettely. Lain edellyttämällä tavalla kunta pyytää riippumattoman ulkopuolisen arvion kiinteistöjen (rakennusten) käyvästä arvosta, mitä hyödynnetään osana myyntiprosessia.

Järjestelyyn ei sisälly ehtoja minkään muun sosiaali- ja terveysalan toimijan toiminnan rajoittamisesta.

Järjestely ei koske palveluhankintoja, vaan järjestämisvastuullinen (Eksote tai kunta) taho kilpailuttaa tai muutoin järjestää kaikki hankintansa hankintalain edellyttämällä tavalla.

Järjestely on tarkoitus toteuttaa riippumatta siitä, toteutuvatko suunniteltu soteuudistus tai sen valinnanvapausta koskevat periaatteet.

2. Taustaa

Myynnin kohteena olevat tilat ovat tällä hetkellä sekä julkisen että kolmannen sektorin (yhdistys) sosiaali- ja terveydenhuoltopalvelujen tuotannossa. Tarkoitus on, että tilat ja niiden tilalle mahdollisesti tulevat uudisrakennukset ovat samassa tuotantokäytössä.

Savitaipaleen kunnan sote-palvelutuotannon järjestämisvastuu on Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden keskuslaitos (Eksote). Eksote huolehtii myös palvelutuotannosta terveysasemalla.

Savitaipaleen sote-palvelutuotanto tuotetaan nykyisin seuraavasti (tuotanto- ja järjestämisvastuu):

	Sijainti	Palveluntuottaja	Järjestämisvastuu
Terveyspalvelut	Hyvinvointiasema	Eksote	Eksote
Tehostettu palveluasuminen	Valkama I	Eksote	Eksote
Tehostettu palveluasuminen	Suvanto	Yhdistys	
Palveluasuminen	Suvanto	Yhdistys	Eksote
Vuokra-asuminen, johon Eksote tuottaa kotihoidon palvelut	Valkama II	Yhdistys	Eksote
Päihde- ja mielenterveyskuntoutus	Peiponpesä / haapatien rivitalot	Eksote	Eksote
Kehitysvammaisten asumispalvelut ja päivätoiminta	Koivukoti	Eksote	Eksote

Eksote vastaa terveyspalveluista kuntayhtymän (tai myöhemmin mahdollisesti maakunnan) päätöksen mukaisesti. Ostajan tulee sitoutua vuokraamaan nykyisen Hyvinvointiaseman tilat ja niiden tilalle mahdollisesti rakennettavat uudet tilat (Eksotelle) niin kauan, kun kuntayhtymä/maakunta haluaa jatkaa siellä terveyspalveluiden tuotantoa. Mikäli kuntayhtymä/maakunta supistaa näitä toimintoja tai lopettaa ne, tulee Ostajan sitoutua aloittamaan palvelutuotanto ja jatkamaan nykyisen tilanteen mukaisessa laajuudessa. Tämä lähtökohtaisesti edellyttää järjestämisvastuullisen tahon kanssa tehtävää sopimusta.

Eksotella on 12 kuukauden irtisanomisaika rakennusten vuokrasopimusten osalta.

Savitaipaleen Vanhaintuki ry:n toiminnot myytävissä tiloissa käsittävät asumispalvelua ja tehostettua asumispalvelua. Savitaipaleen vanhaintuki ry omistaa hyväkuntoisen Toimintakeskus Suvannon sekä kaksi elinkaarensa päässä olevaa hoivakiinteistöä, Valkama I ja Valkama II. Molemmat Valkamat ovat peruskorjauksen tarpeessa.

Tässä järjestelyssä sovittavat kiinteistökaupat ja palveluntuotannon muutokset eivät ole ristiriidassa rajoittamislain kanssa (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa).

3. Kilpailutuksen kohteeseen liittyviä erityisiä näkökohtia

Myytävään kohteeseen kuuluu vapaarahoitteinen ja ARA-rahoitettu kokonaisuus.

Myytavistä kohteista seuraavat kohteet ovat saaneet ARA-rahoitusta:

Kohde:	Jäljellä oleva lainamäärä:
○ Peiponpesä	737 075 euroa
○ Koivukoti	1 191 937 euroa

Muista kunnan omistamista kohteista (Hyvinvointiasema, keskuskeittiö, Haapatien rivitaloasunnot) ei ole ainakaan enää jäljellä ARA-lainaa.

Kaikkiin ARA-kohteisiin sisältyy lisäksi edellytys pitää rakennus investointiavustuspäätöksen tarkoittamassa käytössä. Ostajan tulee ottaa tämä huomioon.

Yhdistyksen omistamat Valkama I ja II ovat saaneet hankkeisiin alun perin ARA-rahoitusta, mutta ARA-lainaa ei ole enää jäljellä.

Tarjouksia pyydetään kaupan kohteena olevista rakennuksista yhdessä (sekä ARA-rahoitetusta että vapaarahoitteisesta osasta ja koskien sekä kunnan omistamia että yhdistyksen omistamia rakennuksia). ARA-rahoitetun osan kauppahinta määräytyy enimmäisluovutuskorvauksen perusteella. Kokonaisuudesta tarjottu kauppahinta kohdistetaan kaupassa kummallekin osalle enimmäisluovutuskorvauksen pohjalta. ARA-rahoitteinen osa ja vapaarahoitteinen osa ovat teknisestikin erottamattomia ja myydään yhdessä.

Ostajan on huolehdittava luovutuksensaajan ARA-kelpoisuudesta.

Ensisijaisesti rakennuksiin liittyvä maapohja vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (vähintään 30 vuotta). Kunta myyjänä ja ostaja voivat vuokrasopimuskauden aikana päättää maapohjan kaupasta. Maanvuokran vuokrataso on seuraava:

- Tonttien vuokra on 0,55 € + alv / m² / vuosi
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100, jonka peruslukuna käytetään toukokuun 2018 pistelukua 1946

Vuokrattavien tonttien pinta-alat:

▪ Hyvinvointiasema	13 360 m ²
▪ Koivukoti	2 521 m ²
▪ Peiponpesä	6 618 m ²
▪ Haapatien rivitalot	4 444 m ²
▪ Suvanto	5 181 m ²
▪ Valkama2	2 311 m ²
▪ Valkama1	4 680 m ²

Purettavien rakennusten osalta ostaja vastaa kaikista purkukustannuksista.

4. Kiinteistökaupan välillinen vaikutus sotepalvelujen tuotantoon

Ennen soteuudistuksen (valinnanvapauden) voimaantuloa koskeva aika

Järjestelyllä ei pyritä vaikuttamaan eikä voida vaikuttaa terveydenhuollon ja sosiaalihuollon järjestämisvastuun (Eksote) piiriin nykyisellään kuuluviin toimintoihin. Kiinteistön kauppa ei velvoita Eksotea tai kuntaa palvelutuotannon osalta millään lailla, eikä oikeuta kiinteistön ostajaa palvelutuotannon osalta miltään osin. Järjestelyyn ei sisälly hankintaa. On järjestämisvastuullisen tahon (Eksote) asia päättää, miten ja missä laajuudessa palvelutuotanto mahdollisesti siirtyy ostajalle.

Soteuudistuksen (valinnanvapauden) voimaantulon jälkeinen aika

Soteuudistus sisältää todennäköisesti eri vaiheita ja valinnanvapaus saattaa tulla voimaan eriaikaisesti muiden uudistusten kanssa. Järjestämisvastuu siirtyy maakunnalle, joka ottanee asiakassetelin käyttöön erityisesti asumispalveluissa. Sosiaalihuollon palveluissa henkilökohtainen budjetointi tulee käyttöön.

Kiinteistönomistajan tehtävä on huolehtia, että rakennusten käyttötarkoitus säilyy ennallaan eikä sitä voida muuttaa ilman kunnan suostumusta.

5. Mahdolliset henkilöstövaikutukset

Siinä tilanteessa, että Eksoten tai/ja Yhdistyksen toiminta Savitaipaleella kaupan kohteena olevissa rakennuksissa supistuu tai loppuu ja Ostaja tulee näiden tilalle, Ostaja huolehtii kuntayhtymän, kunnan ja yhdistyksen palveluksessa olevan

henkilöstön ottamisesta ostajan tai sen Savitaipaleelle perustettavan yhtiön palvelukseen. Tarjoukseen tulee sisällyttää tätä koskeva suunnitelma.

6. Välivuokrausmalli

Osana vanhuspalveluiden rakennusten kauppaa toteutetaan välivuokrausjärjestely, joka pyrkii järjestelyn verotehokkuuden varmistamiseen Savitaipaleen kunnan kannalta.

Tarjoajia pyydetään esittämään tarjouksessaan ehdotus välivuokrausmallin toteuttamisesta.

Välivuokrauksella kiinteistöön rakentamisessa sitoutunut arvonlisävero saadaan vähennettyä, jonka pitää mahdollistaa alhaisempi asukasvuokra. Asukkaiden ja Eksoten vuokran tulee säilyä enintään nykyisellä tasolla ottaen myös huomioon Kela-rajat.

7. Ruokapalveluiden ja muiden tukipalvelujen tuottaminen

Tämän osalta Myyjä pyytää tarjouksiin sisällytettävän vaihtoehtoiset suunnitelmat ruokapalveluiden tuotannosta ja keskuskeittiön tilojen käytöstä. Keskuskeittiön tilat ovat varsin uudet, jonka vuoksi kunta pitää perusteltuna hyödyntää myös nykyisiä tiloja.

8. Irtaimisto

Kaupan kohteena olevissa tiloissa sijaitsevan sekä kiinteän että irtaimen käyttöomaisuuden osalta mahdollisesta myynnistä päätetään erikseen.

9. Tarjouksen sisältö

Tarjoajan edellytetään sisällyttävän tarjoukseensa ainakin seuraavat tiedot:

1. Ostajan nimi ja yhteystiedot sekä kaupparekisteriote. Tarjoajan tulee toimittaa tarjouksen ohella myös seuraavat selvitykset:
 - tilinpäätöstiedot kahdelta edeltävältä tilikaudelta
2. Selvitys ostajan/ostajakonsernin taloudellisesta asemasta ja toiminnan laajuudesta;
3. Kuvaus Savitaipaleelle kaavailluista toiminnoista (kiinteistöjen käyttö);
4. Tarjoushinta jaoteltuna rakennuksittain ottaen huomioon, että ARA-kohteista (Koivukoti ja Peiponpesä) kauppahintana on jäljellä oleva ARA-lainan määrä;
5. Kuvaus välivuokrausmallista;
6. Kokonaisvaltainen suunnitelma sekä siitä, mitä rakennuksia Ostaja purkaisi, että siitä mitä uudisrakennuksia purettavien rakennusten tilalle rakennetaan ja millä aikataululla;

7. Maapohja: Antaako tarjoaja ostositoumuksen maapohjan osalta eli kunnan niin halutessa, sitoutuuko tarjoaja ostamaan maapohjan;
8. Kuvaus tukipalveluiden (mukaan luettuna ruokapalvelut) järjestämisestä.

Keskuskeittiön osalta Kunta pyytää tarjouksia kokonaisuudesta vaihtoehtoisesti myös siten, että Keskuskeittiö ei siirry osana järjestelyä. Keskuskeittiö on jätettävissä rakennuksen osana myös ennalleen, vaikka muu Hyvinvointikeskusrakennus purettaisiin.

Osana tarjousta Kunta myyjänä edellyttää kokonaisvaltaista suunnitelmaa sekä siitä, mitä rakennuksia Ostaja purkaisi, että siitä mitä uudisrakennuksia purettavien rakennusten tilalle rakennetaan ja millä aikataululla.

Osana tarjousta Kunta myyjänä pyytää ehdotusta siitä, miten rakennuksista toimintakeskus Suvanto sopii kokonaisuuteen, ja mitä rakennukselle olisi tarkoituksenmukaista tehdä. Suvannon myynnin osalta pyydetään siten vaihtoehtoisia toimintamallia.

Osana suunnitelmaa tarjoajan tulee kuvata, miten henkilöstö ja missä laajuudessa siirtyisi Tarjoajan palvelukseen.

Ostajan tulee sitoutua vuokramaan kaupan kohteena olevat tilat Eksotelle ja myöhemmin tulevilla sote-maakunnalle palvelutuotantoa varten vähintään siihen saakka, kunnes valinnanvapauden ja maakunnan järjestämissuunnitelman tms. mukaisesti julkisesti rahoitettujen palveluiden tuottaminen ja tarvittava hankintamekanismi yksityiselle palveluntuottajalle tulee mahdolliseksi.

Ostajan tulee sitoutua aloittamaan sote-palvelujen tuottaminen siten, ettei palveluissa tapahdu keskeytystä.

Tarkemmat tiedot tarjouksen toimittamisesta on alla kohdassa 14.

10. Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Ostajaksi voidaan hyväksyä vain sellainen taho, jolla on valmiudet joko itse tai nimeämensä yhteistyökumppanin kautta tuottaa laadukkaita ja vähintään nykyisen palvelutason mukaisia palveluita kiinteistöjen nykyisille ja tuleville asukkaille. Tätä arvioidaan ostajan palveluntuotantoon liittyvän kokemuksen, referenssien ja taloudellisten voimavarojen perusteella. Ennen tarjousten vertailua Myyjä arvioi tarjoajien edellytykset toimia palveluntuottajana.

Ostajan tulee myös sitoutua tuottamaan näitä palveluja Myyjän määrittämän ajan, lähtökohtaisesti vähintään 10 vuoden ajan.

Ostajan tulee huolehtia toiminnan edellyttämistä viranomaisluvista.

11. Valintapäätöksen kriteerit

Mikäli kunta saa useampia tarjouksia, tehdään myyntipäätös ensisijaisesti korkeimman hinnan perusteella. Hintakriteerin ohella Kunta myyjänä varaa mahdollisuuden itselleen myyntipäätöstä tehdessään ottaa huomioon tarjoajan suunnitelmat palvelutuotannosta Savitaipaleella ja lähipalveluiden turvaamisesta. Toisin sanoen tarjoukset arvioidaan kokonaisuutena ja niiden taloudellisen kokonaisvaikutuksen perusteella.

Kunta myyjänä varaa itselleen oikeuden olla valitsematta yhdenkään tarjoajan tarjousta.

12. Sitoumukset ja sanktiot niiden rikkomisesta

Ostajan palvelutuotantoon liittyvistä sitoumuksista tehdään erillinen sopimus. Mikäli palveluvalikoima supistuu olennaisesti tarjouksen mukaisesta tasosta ensimmäisen 10 vuoden aikana, tulee Ostajan maksaa sanktio seuraavasti: sanktion määrä on ensimmäiseltä kalenterivuodelta (1.1.2020 alkaen) on 350 000 euroa ja se pienenee 35 000 eurolla kalenterivuodessa kunkin kalenterivuoden ensimmäisestä päivästä lukien.

Sanktiota koskeva määräys kirjataan Myyjän ja ostajan väliseen sopimukseen.

13. Aikataulu

Menettely ei sido Savitaipaleen kuntaa siten, että se olisi velvollinen etenemään rakennusten myyntiin. Kunta myyjänä varaa itselleen mahdollisuuden olla hyväksymättä mitään saaduista tarjouksista. Lopullisen myyntipäätöksen tekee kunnanvaltuusto arviolta syyskuussa 2018 ja Savitaipaleen Vanhaintuki ry:n osalta yhdistyksen hallitus.

14. Tarjousten toimittaminen

Tarjoukset tulee toimittaa Savitaipaleen kunnalle perjantaina **17.8.2018 klo 15.00 mennessä** sähköisesti pdf-muodossa osoitteeseen: tarjouskilpailu@savitaipale.fi

15. Lisätiedot ja linkki liitetiedostoihin

Tarjouksen tekijän on tutustuttava kohteisiin.

Infotilaisuus ja kiinteistökierrros järjestetään kaikille yhteisenä Savitaipaleella tiistaina 26.6.2018 klo 10.30. Infotilaisuuteen pyydetään ilmoittautumaan sähköpostiosoitteeseen

tarjouskilpailu@savitaipale.fi Infotilaisuuteen ilmoittautuneille tai muuten yhteystietonsa ilmoittaneille jaetaan vastaukset kilpailutuksesta esitettyihin kysymyksiin.

Mahdolliset kysymykset tarjouskilpailua koskien tulee toimittaa viimeistään 2.8.2018 klo 15.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen tarjouskilpailu@savitaipale.fi

Kysymykset ja vastaukset julkaistaan osoitteessa www.savitaipale.fi/sote-kiinteistojen-myynti 8.8.2018 klo 15.00.

Tarjouspyynnön liiteaineisto on kaikkien saatavilla nettiosoitteessa:

www.savitaipale.fi/sote-kiinteistojen-myynti

Savitaipaleella 18 päivänä kesäkuuta 2018



Kimmo Kainulainen

Kunnanjohtaja