

Perustettavan KOy:n palvelutalorakennuksen vuokraaminen kaupungille

Khall 18.12.2017 § 300 (valm.kaup.joht.)

Yksityiset palveluntuottajat ovat rakennuttaneet ja rakennuttavat kaupunkiin uusia sosiaali- tai terveydenhuollon yksiköitä muun muassa asumispalveluyksiköitä. Mikäli uusi rakennus rekisteröidään arvonlisäverolliseen käyttöön ennen rakennuksen käyttöönottoa, rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan vähentää.

Haapavedelle on suunnitteilla ikäihmisten palvelutalo. Toimitilat soveltuvat erityisesti dementoituvien ja fyysisesti toimintarajoitteisten asukkaiden tarpeisiin täyttäen aluehallintoviraston asettamat toimitilavaatimukset.

Kohteeseen ehdotetaan käytettäväksi ns. välivuokrausjärjestelyä palvelutalon asukkailta perittävien vuokrien kohtuullistamiseksi. Välivuokrausjärjestelyssä kaupunki vuokraa Haapavedelle rakennettavan palvelutalon tilat ikäihmisten asumisen käyttöön. Vuokranantaja hakeutuu kiinteistön osalta arvonlisäverolliseksi ja vuokraa rakennuksen kaupungille arvonlisäverollisella vuokralla. Näin ollen palvelutalon rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan vähentää, ja arvonlisäveron palautus kohdistuu täysimääräisesti asukkailta perittävään vuokratason sitä alentaen.

Välivuokrausmallin keskeisimpiä hyötyjä ovat arvonlisäveronpalautuksen synnyttämät säästöt ja niiden vaikutus palvelutalon vuokratason sekä mallin riskittömyys kaupungille. Muun muassa kiinteistön täyttöasteen synnyttämät riskitekijät poistetaan kaupungin ja palveluntuottajan välisellä kustannustentaus sopimuksella. Näin ollen välivuokrausmallin käyttö ei aiheuta minkäänlaisia ylimääräisiä kustannuksia kaupungille.

Menettelystä on myös kaupungille taloudellista hyötyä, koska asiakasmaksu kertyy kaupungille ja muut palvelumaksut kertyvät palveluntuottajalle. Asiakkaan maksama hoitomaksu on tulosidonnainen ja mikäli muut palvelumaksut ja vuokrat ovat korkeita, joudutaan hoitomaksua alentamaan.

Ympäristöministeriö on todennut raportissaan (YMra21/2012), ettei välivuokraus ole hankintalain vastainen. Lisäksi markkinaoikeus on tuomioissaan (MaO 106/14 ja MaO 203/14) ottanut kantaa kilpailuneutraliteettiin ja todennut, että välivuokraus ei vaaranna kilpailuneutraliteettia eikä välivuokratun palvelutalon palveluntuottaja ole saanut taloudellista etua välivuokrauksesta. Myös KHO on

katsonut tuomiossaan 3916/2/11, ettei välivuokraus ole asettanut palveluntuottajia eriarvoiseen asemaan hankinnan yhteydessä.

Tällaisia hankkeita on toteutettu Suomessa lukuisa määrä. Vastaavanlainen välivuokrausmalli on käytössä mm. Kokkolassa ja Kiuruvedellä.

Liikesalaisuuden piiriin kuuluvat kaksi sopimusliitettä ja muu oheismateriaali toimitetaan sähköpostitse.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus suhtautuu myönteisesti välivuokrausmallin käyttöönottoon ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kaikki asiaan liittyvät sopimukset sekä tekemään niihin tarvittavat teknisluontoiset korjaukset.

Käsittely:

Jari Koukka esitti Ilkka Revon ja Viljo Saukon kannattamana Keskustan ryhmän puolesta, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun epäjohtonmukaisuuksien ja virheiden vuoksi.

Keskustelun jälkeen Viljo Saukko veti pois kannatuksensa ja esitti Outi Pekkalan kannattamana, että kaupunginhallitus päättää, että se ei hyväksy esitystä.

Keskusta esitti ryhmätaukoa klo 16.04-16.07. Myös Pauliina Valkovirta osallistui Keskustan ryhmään. Ryhmätauon jälkeen pidettiin nimenhuuto, jossa kaikki olivat paikalla.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on esitetty kaksi toisistaan poikkeavaa esitystä. Puheenjohtaja esitti, että ensin äänestetään Jari Koukan ja Viljo Saukon esityksistä. Ne, jotka kannattavat Jari Koukan Keskustan ryhmän puolesta tekemää esitystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Viljo Saukon esitystä äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä Keskustan ryhmän esitys tuli päätökseksi äänin 7 - 3 (JAA: Kolehmainen, Koukka, Niemelä, Riuttanen, Seppä, Valkovirta, von Schulmann. EI: Pekkala, Repo, Saukko).

Tämän jälkeen puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat Jari Koukan Keskustan ryhmän puolesta tekemää esitystä äänestävät EI ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä Keskustan ryhmän esitys tuli päätökseksi äänin 10 - 0.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös:

Asia palautetaan uudelleen valmisteluun.
