

## **Savonlinnan Karpalokodin omistajan vaihtuminen ja Attendo Oy:n tarjous Karpalokodin palvelutalon korvaamisesta Kotipihlajan palvelutalolla**

Aluehallitus 27.04.2023 § 155  
3408/02.08.00.00/2023

Valmistelija tila- ja tukipalvelujohtaja Veli Matti Thure, puh. 044 351 9658  
ikääntyneiden palvelujen toimialajohtaja Niina Kaukonen, puh. 044 794 4003  
palvelualuepäällikkö, asumispalvelut Päivi Kauppinen, puh. 040 198 5430

### **Karpalon nykytilanne ja peruskorjauksen kustannusarvio**

Etelä-Savon hyvinvointialue maksaa vuonna 2023 vuokraa Savonlinnan kaupungille Karpalokodista 418.218 €/v. Ympärivuorokautisen palveluasumisen lisäksi talossa toimii tällä hetkellä mm. Savonlinnan itäisen alueen päivätoiminta sekä itäisen alueen kotihoidon tukikohta. Noin 88 % tiloista on palveluasumisen käytössä. Palveluasumispaikkoja on tällä hetkellä 43. Kustannus asuntoa kohden on 8.558,88 €/v eli 713,24 €/kk; Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäistukiraja on vuonna 2023 n. 624 €/kk.

Karpalon peruskorjauksesta olisi aiheutunut kaupungille kaupungin 7.12.2022 päätöksessä olevan listatekstin mukaan 467.000 €:n pääomakustannukset vuodessa 15 vuoden ajan ja lisäksi 15 vuoden laina-ajalla keskimäärin 120.000 €/v. korkokustannukset. Korkokustannusten osalta laskelmassa on ero Savonlinnan kaupungin hallituksen päätöksen esitystekstissä esitettyyn. Tämä olisi tehnyt ylläpitokuluineen Karpalon vuokraksi yli 700.000 €/v ja 15 vuoden rasite investointilaskelmaan olisi siten 10.500.000 €. Laskelmassa on käytetty 15 vuoden aikaa, koska Savonlinnan kaupunki olisi peruskorjauksen toteuttamiseksi edellyttänyt vähintään 15 vuoden vuokrasopimusta. Tällä vuokralla kustannus/asunto olisi ollut 14.325 €/asunto/vuosi, edellyttäen että muut toiminnot Karpalon osalta säilyvät ennallaan.

Mikäli Karpalon peruskorjaus olisi toteutettu kaupungin toimesta esim. vuosina 2024-2025, olisi korjauksen kesto ollut n. 18 kk, jona aikana toiminnalle olisi ollut etsittävä väistötilat. Vaihtoehtoisina väistötiloina olisi tullut kyseeseen Savonlinnan terveyskeskuksen tilat, joiden osalta hinnasta ei ole neuvoteltu (tilat eivät ole asumiskäyttöön tarkoitettuja) soveltumattomat) tai Attendon tarjoaman Kotipihlajan tilat. Peruskorjauksen aikana Karpalon tiloista ei olisi tarvinnut maksaa vuokraa, mutta väistötilojen vuokra olisi ratkaisusta riippuen muodostunut lisäkuluksi, jos ja kun vuokra olisi ollut Karpalon vuokraa korkeampia

### **Karpalon myynti ja Attendon esitys jatkosta**

Savonlinnan kaupunki on päättänyt myydä Karpalokodin (pätös 7.12.2022 § 402) Attendo Oy:lle. Myynnin taustalla on ollut Karpalokotiin suunnitellun peruskorjauksen kustannusarvio (n. 7 M€) ja kaupungin aiemmin tekemä linjaus myytävistä kiinteistöistä.

Attendo Oy on linjannut, ettei se ota Karpalokotia omaan tuotantoonsa. Lisäksi Savonlinnan kaupungin itäisen puolen keskuskeittiö jatkaa Karpalokodissa siihen saakka, kun uusi keskuskeittiö valmistuu (arviolta 2024/2025).

Attendon tarkoituksena on luopua Karpalokodin ulosvuokrauksesta viimeistään vuoden 2025 aikana. Luopuessaan Karpalokodista, Attendo on tarjonnut korvaavaksi kiinteistöksi Savonlinnan keskussairaalan läheisyydessä sijaitsevaa, omistamaansa Kotipihlaja -nimistä kiinteistöä vuokralle 1.10.2023 alkaen. Kyseisessä talossa on 55 asiakaspaikkaa; huoneista on kuitenkin muutettava 2-5 kpl varasto-, pukeutumis- ja kirjaamistiloiksi. Kotipihlajan vuokraksi on ilmoitettu 598.000 €/vuosi. 53 asunnolla laskettuna vuokra on 11.283,02 €/v/asunto, eli 940,25 €/kk/asunto. Asuntoa kohden Kotipihlaja on esitetyllä tarjouksella 227 €/kk kalliimpi kuin Karpalon palvelutalo, joka tekee 53 asunnolla koko vuodelle laskettuna 141.828 € (43 asunnolle 117.132 €/v.).

Attendon esityksen mukaan vuokra-aika alkaa, kun Kotipihlaja luovutetaan vuokralaiselle, mutta viimeistään 1.10.2023. Attendo sitoutuu muuttamaan kustannuksellaan yhden asukashuoneen varastotilaksi sekä yhden asukashuoneen sosiaalitilaksi. Kotipihlajassa sijaitsee Attendon Savonlinnan alueen valmistuskeittiö, ja tämä jää Attendon käyttöön, mutta on soveltavin osin Etelä-Savon Hyvinvointialueen käytettävissä, mikäli hyvinvointialue tarvitsee mm. kuumentaa ruokia ammattiunissa.

Attendon esitykseen Kotipihlajan vuokraamisesta hyvinvointialueelle sisältyy, että hyvinvointialue saa käyttää Karpalokodin kotihoito- ja päiväkeskustilaa veloituksetta vähintään 31.12.2024 saakka. Lisäksi Kotipihlajan kalustovuokra riippuu kaluston määrästä. Attendo lupaa hankkia kustannuksellaan lisää kalusteita ja näiden kalusteiden vuokra määräytyy hankintakustannusten mukaan.

Attendon esityksen mukaan Kotipihlajan vuokrasopimus on Attendon puolelta 5-10 v. määräaikainen. Tarkempi irtisanomisaika sovitaan, mikäli neuvotteluissa edetään. Hyvinvointialueen puolelta irtisanomisaika olisi 12 kk, jolloin sopimus ei rasita investointilaskelmaa.

### **Kotipihlajan tilat**

Kotipihlajan tiloihin on käyty tutustumassa helmikuussa 2023. Ympäri vuorokautisen asumisen tulisi kohdentua pääosin muistisairaille, myös jatkuvaa valvontaa ja ohjausta tarvitseville asiakkaille. Yhteisöllisen asumisen osalta tilojen tulee edistää sosiaalista kanssakäymistä ja yhteisöllistä toimintaa.

Kotipihlajan kerros- ja sisäratkaisut edellyttävät muutosten tekemistä joissakin tiloissa ja käytännön ratkaisujen löytämistä talon päivittäisten toimintojen joustavaan toteuttamiseen.

Kotipihlaja antaisi hyvinvointialueelle mahdollisuuden lisätä Ikäohjelman mukaisesti yhteisöllisen asumisen paikkoja vähintään kymmenellä. Lopullinen asiakasmäärä selviää, kun tarkastellaan, kuinka paljon asuinhuoneista joudutaan muuttamaan muuhun kuin asuinkäyttöön, joita kustannustehokkaan toiminnan kannalta on tehtävä.

### **Kustannukset**

Siirtyminen Kotipihlajaan lisää hyvinvointialueen vuokratkustannuksia 179.782 €/v. Lisäksi tulevat kalustevuokrat maksimissaan n. 1.500 €/kk. Kalustevuokraa voidaan pienentää hyödyntämällä Karpalon kalusteita mahdollisimman kattavasti. Karpalon tiloissa toimivat kotihoidon toimistotilat ja päivätoiminta tarvitsevat korvaavat tilat ja näiden osalta tilaratkaisut etsitään pääosin olemassa olevista tiloista mahdollisimman nopeasti.

## **Vs. hyvinvointialuejohtajan esitys:**

Karpalon toiminta muuttuu 1.10.2023 alkaen tyhjillään oleviin tiloihin Kotipihlajaan. Karpalossa olevalle päivätoiminnalle ja kotihoidon toimistotiloille etsitään vuoden 2023 aikana korvaavat tilat, jotka tulevat käyttöön viimeistään vuoden 2024 aikana.

Aluehallitus hyväksyy Karpalon käytöstä luopumisesta aiheutuvat lisäkustannukset, yhteensä n. 200 - 220.000 €/v.

### **Käsittely:**

Tila- ja tukipalvelujohtaja Velimatti Thure ja ikääntyneiden palvelujen toimialajohtaja Niina Kaukonen selostivat asiaa kokouksessa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

### **Tiedoksi**

Attendo Oy, Savonlinnan kaupunki