

Maksaako Porvoon kaupunki ylihintaa Omenamäen palvelukeskuksen vuokratiloista?

Vuonna 1992 Porvoon kaupungin sosiaalitoimi vuokrasi Porvoon A-asunnot Oy:ltä 1 490 neliötä juuri valmistuneita Omenamäen vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen tiloja. Omenamäen tilat rakennettiin ajankohtana, jolloin rakentaminen oli kallista ja lainakorot huipussaan. Selvitimme, kuinka paljon maksoivat kaupungille mittatilaustyönä rakennetut vuokratilat ja paljonko kaupunki on maksanut niistä vuokraa 13 vuoden aikana. Selvitimme myös, onko lainoja korvattu uusilla, edullisemmilla lainoilla, ja mikä on Omenamäen palvelukeskuksen vuokrataso vuonna 2005.

Omenamäen palvelukeskuksen avarat ja viihtyisät tilat sijaitsevat osoitteessa Tulliportinkatu 4. Porvoon kaupunki on vuokrannut Omenamäen katutasosta tiloja 1 279 neliötä ja toisesta kerroksesta toimisto- ja sosiaalityötiloja 215 neliötä.

Katutasossa on mm. 155 neliön suuruinen juhlasali, 103 neliöinen keittiö, 220 neliöinen sauna- ja allasosasto pukuhuoneineen, 64 neliöinen liikuntasali, kokoushuoneita noin 100 neliötä, 68 neliöinen aula, 30 neliöinen päivystystila sekä 150 neliötä puu- ja käsitöitä varten. Kirjasto, musiikki- ja oleskelutilat ovat suuruudeltaan 110 neliötä. Hierojalle, jalkahoitajalle ja toimintaterapialle löytyy omia työtiloja noin 70 neliötä. Talosta löytyy myös 10 neliön suuruinen tupakkahuone. Omenamäen toisessa kerroksessa on palveluasuntojen lisäksi kuusi toimistohuonetta ja henkilökunnan sosiaalityötilat, yhteensä 215 neliötä. Erilaisia käytäviä kaupungille vuokratuissa tiloissa on noin 200 neliötä.

Vanha neliövuokra oli 228 markkaa kuukaudessa

Vuonna 1992, silloin yhteensä 1 490 neliötä käsittävien tilojen neliövuokraksi sovittiin 228 markkaa kuukaudessa, joten kuukausivuokraksi tuli 339 720 markkaa ja vuosivuokraksi runsaat 4 miljoonaa markkaa. Vuokrasopimukseen oli kirjattu ehto, jonka mukaan vuokra tarkistetaan kerran vuodessa.

- Minun aikana vuokraa on korotettu kaksi kertaa. Korotuksia on perusteltu kiinteistökulujen nousulla, kertoo palvelukeskuksen johtajan virkaa vuodesta 2001 hoitanut Anne Voutilainen.

Uusi neliövuokra on 27 euroa kuukaudessa

Tammikuussa 2005 Omenamäen palvelukeskuksen 13 vuotta vanhat vuokrasopimukset uudistettiin. Tarkistetun sopimuksen mukaan Porvoon kaupungille vuokrattujen tilojen pinta-ala on 1 494 neliötä. Nyt palvelukeskuksen vuokra on 37 649 euroa kuukaudessa. Lisäksi Omenamäen 103 neliön suuruinen keittiö on vuokrattu erillisellä sopimuksella kaupungin ruokapalveluyksikölle, joka maksaa siitä vuokraa 3 053 euroa kuukaudessa.

Tällä hetkellä Porvoon kaupunki maksaa Omenamäen palvelukeskuksen tiloista vuokraa yhteensä 40 702 euroa kuukaudessa, joten vuosivuokraksi tulee 488 424 euroa. Palvelukeskuksen keskimääräinen neliövuokra on 27 euroa kuukaudessa.

- Palvelukeskuksen vuokra on ns. omakustannevuokra, joka sisältää kaikki korjaukset ja muutostyöt. Vuokranantaja hankkii keittiön varustukset, oleskelutilan kalusteet, pukukoppikalusteet, fysioterapeutin varusteita, pimennysverhot, lisättyjen huoneiden varusteita jne., perustelee Porvoon A-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Tuula Kallio kaupungilta perittävää korkeaa neliövuokraa.

- Vuoden 2005 vuokratason on päädytty aikaisempien vuosien kulujen perusteella. Vuokraa määriteltäessä huomioidaan mahdolliset tulevat korjaukset, joihin varaudutaan etukäteen. Palvelukeskuksessa on odotettavissa keittiön kokonaisuaneeraus, koska sen varustus ei vastaa henkilökunnan mukaan enää tarkoitustaan, kertoo Kallio.

Omenamäen palveluasunnot vuokrataan suoraan vanhuksille.

Porvoon kaupungille vuokrattujen tilojen lisäksi Omenamäen palvelukeskuksen kiinteistössä on 50 palveluasuntoa. Niistä 32 on yksiöitä ja 18 kaksioita. Lisäksi on kolme ryhmäasuntoa, joissa on 13 asuntopaikkaa eli yhteensä asuntoja on 81 vanhukselle.

Palveluasuntojen kaikki asukkaat tekevät normaalin asuinhuoneiston vuokrasopimuksen Porvoon

A-asunnot Oy:n kanssa. Asuntojen neliövokra on 8,56 euroa kuukaudessa.

Porvoon kaupungin palkkalistoilla oleva kotipalveluhenkilökunta auttaa Omenamäen asukkaita tarvittaessa päivittäisissä toimissa kuten ruokailuissa ja kylvetyksissä. Kotipalvelut on hinnoiteltu asukkaiden tulotason ja palvelujen käytön mukaan.

Kuka valitsee asukkaat palveluasuntoihin?

Porvoon A-asunnot Oy valitsee palveluasuntojen asukkaat sosiaali- ja terveystoimen seuranta, arviointi ja sijoitustyöryhmän eli SAS-työryhmän ehdotuksesta. Työryhmään kuuluu SAS-hoitaja, kotipalvelun ja kotisairaanhoidon edustajat, kotihoidon johtaja, vanhustyön suunnittelija ja Omenamäen palvelukeskuksen johtaja.

- Jos asunnon hakijoiden joukossa on kaksi yhtä suuren palveluasumisen tarpeessa olevaa, ehdotamme sitä, jolla on vähemmän varallisuutta, kertoo Voutilainen.

Kaksi kertaa myös poliitikot ovat ottaneet yhteyttä palvelukeskuksen nykyiseen johtajaan ja yrittäneet saada omat tuttunsa nopeasti palveluasumisen piiriin. Yhteydenotot ovat tulleet RKP:n ja demareiden suunnalta.

- Jonossa oli henkilöitä, joilla oli suurempi palveluasumisen tarve. Näille myös työryhmä ehdotti annettavaksi vapautuneita asuntoja. Mutta saahan sitä soittaa ja keskustella, palvelukeskuksen johtaja toteaa.

Porvoon A-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Tuula Kallio puolestaan kertoo, että asukasvalinnat tehdään palvelukeskuksen oman työryhmän toimesta. Asukasvalintaohjeiden mukaan asukkaaksi vanhusten palveluasuntoon voidaan palvelutarpeen perusteella valita myös tulo- ja omaisuusrajat ylittäviä henkilöitä. Näitäkin asukasvalintoja valvoo Porvoon asuntotoimi eli käytännössä Porvoon asuntoasiain päällikkö Ulf Backman.

Omenamäessä asuu 70 henkilöä

Enimmillään Omenamäen palvelukeskuksessa olisi tilaa 81 asukkaalle, mutta tällä hetkellä talossa asuu 70 henkilöä. Kaksioissa asuu jonkin verran leskiksi jääneitä. Heille tarjotaan yksioita heti kun sellaisia vapautuu, mutta ketään ei voida vastoin omaa tahtoa pakottaa muuttamaan kodistaan. Muuten kaksioita vuokrataan vain pariskunnille.

Tällä hetkellä Porvoon kaikkiin palveluasuntoihin on jätetty hakemuksia 150 kappaletta. Nämä asunnonhakijat asuvat edelleen omissa kodeissaan, osa heistä on tavallaan "varmuuden vuoksi" jonossa. Akuutti palveluasumisen tarve on noin puolella hakijoista. Omenamäkeen jättää hakemuksensa ensisijaisesti 97 prosenttia kaikista palveluasuntojen hakijoista, kertoo Voutilainen.

Omenamäen palvelukeskuksessa käy syömässä päivittäin 150 henkilöä. Ruokailijoiden joukossa on parempikuntoisia palveluasuntojen asukkaita ja alueen eläkeläisiä. Lisäksi kaupungin työntekijöillä on mahdollisuus ruokailla siellä.

Omenamäen sauna-, harrastus-, juhlasali- ja kokoustiloja vuokrataan aktiivisesti myös ulkopuolisten käyttöön. Vuonna 2004 Porvoon kaupunki sai näistä tiloista vuokratuloja 22 000 euroa.

Uusia palveluasuntoja tulossa 50 - 60

Tällä hetkellä Porvoon kaupungilla on tarjota yhteensä 129 palveluasuntopaikkaa, mutta näiden lisäksi paikkoja ostetaan jonkin verran yksityisiltä palveluntuottajilta. Porvoon sosiaali- ja terveyslautakunta on maalikuun kokouksessa päättänyt ostaa palveluasumispalveluja Medone hoitopalvelut Oy:ltä. Tulevista asunnoista 15 on valvotun ja 25-35 tehostetun valvonnan palveluasuntoja. Uusien palveluasuntojen on tarkoitus valmistua lokakuussa 2006.

Omenamäestä vapautuu palveluasuntoja vuositasolla 10-15. Vuonna 2003 Ernestasin palveluasunnoista vapautui 4 asuntoa, Johannisbergin palveluasunnoista 5 asuntoa ja Epoon vanhainkodin yhteydessä toimivasta Pihlajamäestä 5 asuntoa, joten uusia asukkaita voidaan ottaa vastaan vuosittain noin 30 kappaletta.