

Kaupunginhallitus	§ 45	11.02.2019
Kaupunginvaltuusto	§ 8	25.02.2019
Kaupunginhallitus	§ 65	02.03.2020

Keskuskeittiön rakentamiseksi ja vuokraamiseksi tarvittava kaupungin sitoumus

317/00.01.00/2016

KH 11.02.2019 § 45

Forssan seutukunnan yhteisten ateriapalvelujen järjestämistä selvitettiin vuosina 2014 ja 2016. Kummassakin selvityksessä tuli esille, että kannattavin ratkaisu olisi rakentaa seutukunnallinen keskuskeittiö palvelemaan kaikkia seudun kuntia. Tämä olisi taloudellisesti kannattavinta sekä kuntien omaa tarvetta varten että kuntien ja sote-palveluiden yhteistä tarvetta varten. Kuntien yhteinen projektiryhmä ehdotti vuoden 2016 ateriapalveluselvityksen pohjalta seudun kunnille etenemistä seudullisen keskuskeittiön saamiseksi alueelle. Ehdotus ei edennyt suosituksen mukaisesti.

Forssassa on tällä hetkellä Korkeavahan ja Tölön keskuskeittiöt. Tölön koulun yhteydessä olevasta keskuskeittiöstä toimitetaan ruoka Forssan kaupungin päiväkodeille ja kouluille. Korkeavahan keskuskeittiöstä ruoka toimitetaan sote-asiakkaille. Ruoka toimitetaan kuumana kohteisiin, ja kuljetukset tapahtuvat lähes samaan aikaan.

Kumpikin keskuskeittiö on vanha ja kaipaa pikaisesti täydellistä peruskorjausta. Keittiöiden sisäinen ja ulkoinen logistiikka ei toimi. Koneellinen jäähdytys puuttuu. Tuotantolaitteet, kylmätilat, keittiön rakenteet ja pinnat ovat elinkaarensa päässä, ja työskentelyolosuhteet ovat ergonomisesti ja fyysisesti huonot. Tilat ja laitteet eivät mahdollista nykyaikaisia tuotantomenetelmiä eivätkä täytä keskuskeittiön tuotannolta edellytetyjä hygieniavaatimuksia. Ateriapalveluselvityksessä 2016 arvioitiin, että Forssan kahden keskuskeittiön peruskorjaus maksaisi 3,7 miljoonaa euroa. Vaihtoehtoisesti yhden uuden keskuskeittiön tekeminen Forssaan maksaisi 4,5 miljoonaa euroa. Uusi keskuskeittiö palvelisi kummankin nykyisen keskuskeittiön asiakkaita.

Koska seudullista yhteistä näkemystä keskuskeittiöstä ei saavutettu, Forssan kaupungin ja Tammelan kunnan päättäjät tutkivat tämän jälkeen vielä mahdollisuutta rakentaa yhteinen keskuskeittiö joko Tammelaan tai Forssaan. Neuvottelut eivät johtaneet yhteisen keskuskeittiön rakentamiseen.

Forssan keskuskeittiöiden tilanne vaati pikaista ratkaisua. Korkeavahan keskuskeittiötä ei voitu laajentaa puuttuvan lisärakennusoikeuden takia, ja Tölön koulun tilanne oli epäselvä. Kaupunginhallitus an-

toi Loimijoen Kuntapalvelut Oy:lle luvan lähteä uuden keskuskeittiön rakentamisessa kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn, kun tuli esiin mahdollisuus tehdä keskuskeittiöinvestointi rasittamatta kaupungin tasetta. Tavoitteena oli etsiä ehdokas, joka rakennuttaa tarpeiden mukaisen keskuskeittiön ja vuokraa sen pitkäaikaisella vuokrasopimuksen nojalla Loimijoen Kuntapalvelut Oy:lle.

Uusi keskuskeittiö mahdollistaa nykyaikaisten tuotantotapojen käyttöönoton ja tuotantolaitteiden tehokkaan käytön. Hyvät työskentelyolosuhteet varmistetaan ergonomisin ratkaisuin, logistisesti hyvin suunnitelluin työprosessein ja tilat koneellisesti jäähdyttäen. Uusi keittiö vastaa keskuskeittiöltä edellytettyä hygieniatasoa ja varmistaa hyvän laadun. Uudet tuotantotavat tasoittavat työpäivän kiirehuippuja ja tuovat tehokkuutta ja joustoa työpäivään.

Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n ateria- ja puhtauspalveluhenkilöstöstä 23 saavuttaa eläkeiän vuoteen 2021 mennessä. Palvelualoilla on ollut haasteita saada yhtiön palvelukseen ammattitaitoista henkilökuntaa. Uuden keskuskeittiön avulla varaudutaan myös tulevaan henkilökunnan eläköitymiseen.

Uudessa keskuskeittiössä on mahdollista tuottaa noin 5.000 ateriaa päivässä. Forssan koulujen ja päiväkotien päivittäinen tarve tällä hetkellä on noin 2.600 ateriaa. Forssan sote-asiakkaille toimitetaan nyt vajaat 900 ateriaa päivässä. Tämän lisäksi lähikunnat tuottivat vuonna 2016 seutukunnan sote-asiakkaille noin 800 ateriaa päivässä. Uusi keskuskeittiö mahdollistaa paikallisesti valmistetun ruoan tuottamisen tehokkaasti ja tukee myös ateriapalveluselvityksen 2016 projektiryhmän esittämää seudullista keskuskeittiöajatusta. Se voisi toimia myös seudullisena keskuskeittiönä.

Loimijoen Kuntapalvelut Oy on jättämässä keskuskeittiön rakennuttamista ja pitkäaikaista vuokraamista koskevaa lopullista tarjouspyyntöä maaliskuun alussa neuvottelumenettelyyn osallistujille. Yhtiö tiedustelee kaupungilta mahdollisuutta saada sitoumus vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseksi siinä tilanteessa, että yhtiö on pitkäaikaisesti kykenemätön suoriutumaan velvoitteistaan. Keskuskeittiön on tällä aikataululla arvioitu valmistuvan kesällä 2020.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Säännösten mukaan kunta ei saa myöntää lainaa, takaus tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavin vastavakuuksin.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Loimijoen Kuntapalvelut Oy vuokraisi keskuskeittiön 20 vuodeksi. Kaupunki antaisi Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n puolesta keskuskeit-

tiön rakentamista ja vuokraamista koskevan sopimuksen toiselle sopijaosapuolelle sopimuksen voimassapysymistä koskevan jälleenvuokraussitoumuksen. Kaupunki sitoutuisi vuokraamaan vuokrakohteen jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi, mikäli Loimijoen Kuntapalvelut Oy vuokralaisena tulisi pysyvästi kykenemättömäksi täyttämään sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokrasopimus jatkuisi sovittun 20 vuoden vuokra-ajan.

Vakuuden antamiseen liittyy taloudellinen riski. Riskin suuruutta ei voida tässä vaiheessa vielä tarkasti arvioida, koska tarjouskilpailu on kesken. Riskiä pienentää ja sitoumuksen tarkoituksenmukaisuutta lisää se, että kaupunki tarvitsee joka tapauksessa koulujen ja varhaiskasvatuksen ateriapalveluita kyseisen vuokra-ajan. Tarkoitus on, että myös soten tarpeisiin voidaan palveluita tuottaa. Sote-uudistuksen tässä vaiheessa ei voida ennakoida, ettei tämä onnistuisi. Ateriapalvelujen tulee olla kilpailukykyisiä, ja uusi keskuskeittiö uusine toimintatapoineen varmistaa osaltaan tätä. Keittiötilat mahdollistavat ruoan valmistuksen koko seutukunnalle, jos siihen päädytään.

Loimijoen Kuntapalvelut Oy ei pysty antamaan tarvittavaa vastavakuutta esim. panttikirjoja, koska yhtiö ei omista vuokra-alueella sijaitsevaa kiinteistöä. Vakuuden antavan kaupungin asema pyritään turvaamaan Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n vuokranantajan kanssa tekemän keskuskeittiön rakennuttamista ja vuokraamista koskevan sopimuksen mukaisten sopimuskohtien avulla. Näitä ovat mm vuokraoikeuden pysyvyyden vakuus, kiinteistön lunastusoikeus ja sopimuksen siirto liikkeenluovutuksen tai palvelutuotannon siirron yhteydessä. Näistä syistä kaupungin ei ole tarpeen vaatia erillistä vastavakuutta.

Edellä selostettuun viitaten voidaan arvioida, että kaupungin antama vakuus ei sisällä sellaista merkittävää taloudellista riskiä, joka toteutuessaan vaarantaisi kaupungin kykyä hoitaa sille laissa määrättyjä palveluita.

Päätöksentekijöiden käyttöön tarkoitettua oheismateriaalia on CM:ssä.
(SoHa, LJ, MP)

Lisätiedot: Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n toimitusjohtaja Soile Haavisto, p. 03 4141 5515, soile.haavisto(ät)loiku.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1. hyväksyy periaatteellisesti, että yllä selostetun keskuskeittiön rakentamisen ja vuokraamisen toteutuessa kaupunki antaa Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n puolesta toiselle sopijaosapuolelle sopimuksen voimassa pysymistä koskevan jälleenvuokraussitoumuksen

2. oikeuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kyseisen jälleenvuokraussitoumuksen sen jälkeen, kun kaikki sopimusasiakirjat ovat valmiina ja hyväksytyinä allekirjoitettavissa.

Käsittely: Valtuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Emmi Lintonen ilmoitti olevansa Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n hallituksen puheenjohtajana esteellinen ja vetäytyvänsä asian käsittelystä. Hän oli poissa kokouksesta asian käsittelyn ajan.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KV 25.02.2019 § 8

Kaupunginhallitus: Valtuusto

1. hyväksyy periaatteellisesti, että yllä selostetun keskuskeittiön rakentamisen ja vuokraamisen toteutuessa kaupunki antaa Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n puolesta toiselle sopijaosapuolelle sopimuksen voimassa pysymistä koskevan jälleenvuokraussitoumuksen

2. oikeuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kyseisen jälleenvuokraussitoumuksen sen jälkeen, kun kaikki sopimusasiakirjat ovat valmiina ja hyväksytyinä allekirjoitettavissa.

Käsittely: Valtuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Emmi Lintonen sekä valtuutetut Risto Aaltonen, Eino Järvinen ja Irmeli Vinnikainen ilmoittivat olevansa yhtiön hallituksen jäsenenä esteellisiä ja vetäytyvänsä asian käsittelystä. He olivat poissa kokouksesta asian käsittelyn ajan. Varavaltuutetut Klaus Ruisvaara, Antero Koskenoja, Eero Hirvikoski ja Jarmo Mäkilä osallistuivat heidän tilallaan kokoukseen.

Päätös: Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

KH 02.03.2020 § 65

Sopimusasiakirjat on saatu valmiiksi, ja jälleenvuokraussitoumus on annettavissa. Sitoumusasiakirja esitellään kokouksessa. Sitoumus on liitteenä.
(MP)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus hyväksyy valtuuston päätöksen 25.2.2019 (8 §) nojalla, että kaupunki antaa Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n puolesta kokouksessa esiteltävän ja liitteenä olevan jälleenvuokraussitoumuksen.

Käsittely: Loimijoen Kuntapalvelut Oy:n toimitusjohtaja Soile Haavisto ja kaupungin kiinteistöpäällikkö Jukka Perälä olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä.

Päätös: Kaupunginhallitus totesi yhtiön ja kaupungin henkilökunnan asiakirjoja valmistellessaan tarkistaneen asiakirjojen olevan valtuuston päätöksen mukaisia sekä hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen.