

Lausuntopyyntö Etelä-Savon hyvinvointialueen vuokrasopimusten uudelleen neuvotteluista ja laskentaperusteiden muuttamisesta

KH 21.10.2024 § 319
778/10.03.02.06/2024

Valmistelija	kiinteistöjohtaja Jukka Oikari jukka.oikari@savonlinna.fi, p. 044 417 4756 hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394 kaupunginlakimies Roosa Aaltonen roosa.aaltonen@savonlinna.fi, p. 050 401 7788
Selostus	<p>Etelä-Savon hyvinvointialue (Eloisa) on pyytänyt lausuntoa Etelä-Savon hyvinvointialueen valtuuston kokouksen päätöksestä 17.6.2024 § 30 koskien vuokrattuja toimitiloja.</p> <p><u>Lausuntopyyntö</u></p> <p>Etelä-Savon hyvinvointialueen valtuusto päätti kokouksessaan 17.6.2024 § 30 hyvinvointialueen vuokrattuja toimitiloja koskien seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut. Mikäli lopputulos ei ole hyvinvointialueen näkökulmasta tyydyttävä, konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimukset hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.3. Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.4. Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannusperiaatetta:<ul style="list-style-type: none">• ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain hyvinvointialueindeksin perusteella (tarkastuskuukausi syyskuu).• kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan sopia sähkön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyväksi.5. Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.). Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määritellä lopullinen pääomavuokrataso.6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.7. Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Toimitiloja koskevien linjausten vaikuttaessa palveluverkkoon asiat tuodaan erikseen hallintosäännön 8.5 §:n 3 kohdan mukaisesti aluehallituksen kautta aluevaltuuston päätettäväksi.

Päätökseen liitetty ponsi: "Eloisan on välttämätöntä hakea säästöjä myös kiinteistökuluista. Turhat tilakustannukset vievät resursseja ihmisten palveluista. Kiinteistösäästöt eivät kuitenkaan saa ohjata palveluiden

järjestämistä - valtuusto on kokouksessaan 11.12.2023 linjannut, ettei tilojen muutoksilla ja tiivistämisellä saa heikentää sote-asemien palveluvalikoimaa. Kohdan 1. mukaiset neuvottelut kuntien kanssa tulee käydä hyvin valmistellen, perusteellisesti ja molempien osapuolten näkemykset huomioiden."

Eloisa pyytää lausuntoa 31.10.2024 mennessä hyvinvointialueen valtuuston päätöksestä vuokrasopimusten uudelleen neuvottelusta sekä edellä esitetyistä vuokrasopimusten laskentaperusteista.

Savonlinnan kaupungin lausunto

Savonlinnan kaupunki on vuokrannut Eloisan käyttöön toimitiloja ja kohteissa on sekä toistaiseksi voimassaolevia että määräaikaista vuokrasopimuksia. Eloisan lausuntopyynnön tarkoituksena on ehdottaa muutoksia kaupungin ja hyvinvointialueen välillä sitoviin sopimuksiin sopimuksissa olevista voimassaoloehdoista poikkeavasti. Eloisan perustelee voimassa olevien sopimusten muuttamista sen tarpeella vähentää kustannuksia.

Savonlinnan kaupunginhallituksen kannanoton mukaan asiassa on kohtuullista ja perusteltua noudattaa voimassa olevia vuokrasopimuksia ja lainsäädäntöä (mukaan lukien valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026), eikä tarvetta jatkaa sopimusneuvotteluja ole. Lisäksi Savonlinnan kaupunginhallitus huomauttaa hyvinvointialuetta, ettei sillä ole yksipuolista oikeutta irtisanoa määräaikaista vuokrasopimuksia kesken sopimuskauden, sillä niissä ei ole siihen oikeuttavaa sopimusehtoa eikä myöskään kyseisiä kiinteistöjä koskevassa SOTE-lainsäädännössä (valtioneuvoston 7.4.2022 antama asetus VM/2022/57 ja sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettu laki (616/2021)) tai muuallakaan lainsäädännössä ole tähän oikeuttavaa säännöstä.

Toimivalta	Kuntalaki 39 §
Esittelijä	Hallintojohtaja-kaupunginlakimies Hämäläinen Markus Kaupunginjohtajan 1. sijaisena
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa selostusosan sisältöisen lausunnon Etelä-Savon hyvinvointialueelle.
Käsittely	Eija Stenberg, Panu Peitsaro ja Jouni Koskela sekä ilmoittivat esteellisyytensä Etelä-Savon hyvinvointialueen hallituksen jäsenenä sekä Seija Puputti Etelä-Savon hyvinvointialueen palvelu- ja tulevaisuuslautakunnan jäsenenä (yhteisöjävi HallL 28 § 1. mom. k. 5) asian käsittelyssä ja poistuivat kokouksesta. Varajäsenet Mervi Lipsanen ja Pasi Pekkonen liittyivät kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajan toimi kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Tuukka Suomalainen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Etelä-Savon hyvinvointialue (kirjaamo@etelasavonha.fi) Toimitilapalvelut