

Sivan SOTE

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Katsaus hyvinvointialueen toimitiloista

Vanhusneuvosto
10.9.2024

Hyvinvointialueen toimitilat muutoksen edessä

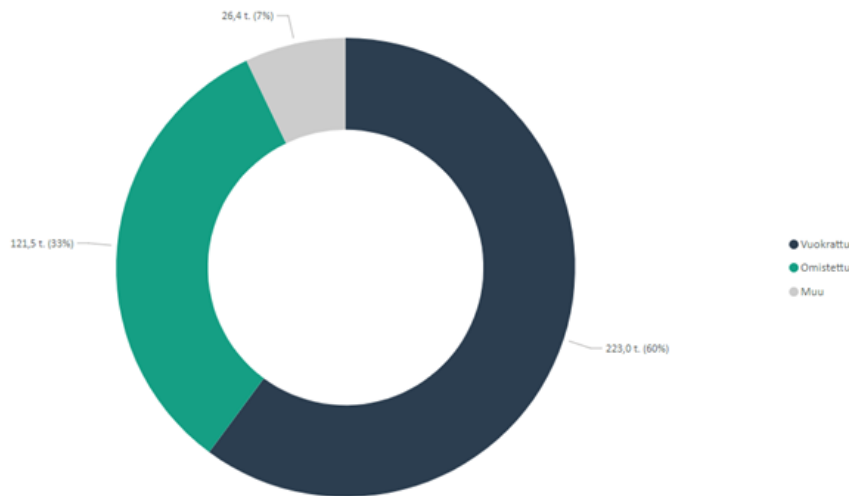
- Hyvinvointialueen vuokraamat toimitilat ovat pääosin kuntien omistamia ja osa rakennuskannasta on melko iäkästä.
 - Ajan saatossa rakennuksia on laajennettu ja tehty pieniä korjauksia, mutta laajoja peruskorjauksia on toteutettu vähän.
 - Nykyisen palveluverkon rakennuskannan korjausvelka on merkittävä.
 - Aikakausien rakenteille tyypillisiä riskirakenteita ovat mm. matalaperustukset, tasakatot ja puutteellinen tuuletus rakenteissa.
- Tilatehokkuuden näkökulmasta vanhat toimitilat ovat tehottomia ja rakenteet asettavat merkittäviä rajoitteita saada tiloja vastaamaan nykypäivän tilatarpeita.
- Valmistelussa olevilla palvelustrategia ja palveluverkko päätöksillä on vaikutuksia toimitilatarpeisiin ja toimitilojen tarvetta voidaan tarkemmin vasta alueellisten järjestämissuunnitelmien valmistumisen jälkeen.

Hyvinvointialueen toimitilat

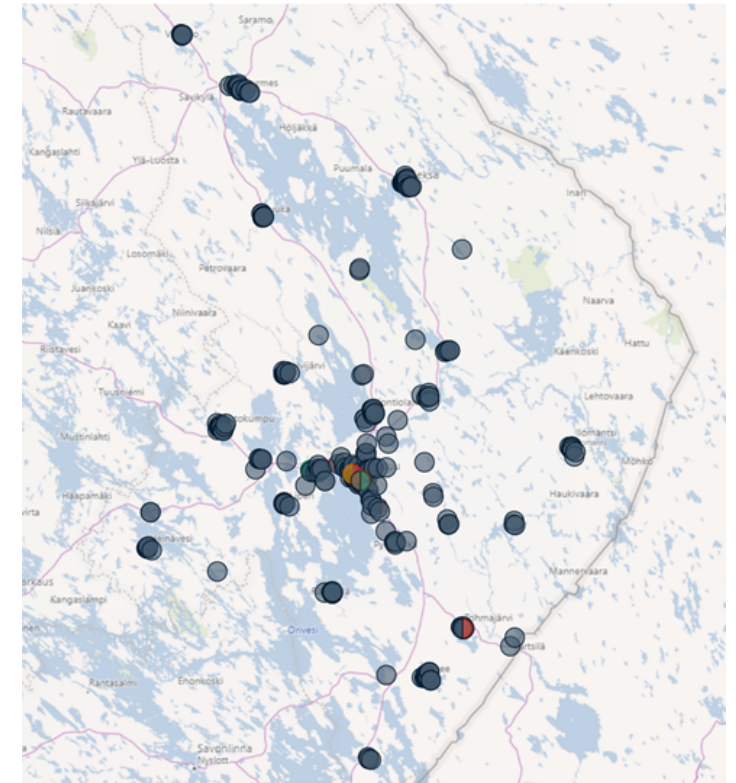
10.9.2024

Hyvinvointialueen toimitilat

- Rakennuksia yhteensä 356 kpl
- Huoneala n. 370 000 m²
- Huoneala/asukas 2,3 m²



		Huoneala
● Heinävesi	12	7 443,67
● Ilomantsi	11	9 771,46
● Joensuu	122	212 624,11
● Juuka	12	11 162,29
● Kitee	29	17 061,05
● Kontiolahti	34	15 096,05
● Lieksa	29	21 794,38
● Liperi	48	31 865,00
● Nurmes	17	18 617,45
● Outokumpu	17	11 715,25
● Polvijärvi	13	6 469,06
● Rääkkylä	6	3 781,99
● Tohmajärvi	6	4 688,22
Yhteensä (kpl)	356	372 089,98



Hyvinvointialueen toimitilat, omistussuhde

- Hyvinvointialueen omistamat toimitilat
 - Tikkamäen sairaala, Honkalampikeskus ja Noljakantie 17b
 - Omistettuja tiloja noin 140 000 m²
 - Tikkamäen palvelut Oy omistaa pysäköintitalot ja M-rakennuksen
- Vuokrasopimuksia 210 kpl
- Pinta-ala sopimuksilla 230 000 m²
 - Kuntien vuokraamien osuus n. 160 000 m²
- Keskimääräinen vuokratilakustannus 17,03 €/m²

Kunnan ja hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset

- Kuntayhtymältä siirtyneet vuokrasopimukset
 - Kunnan ja Siun soten väliset vuokrasopimukset päivitettiin vuonna 2022 voimaanpanolain 22§:n mukaiseen 3+1 vuotta voimassa olevaan vuokra-aikaan.
 - Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa mahdollistaa kuitenkin sopimuksien irtisanomisen vuoden 2024 aikana 12 kk irtisanomisajalla.
 - Muissa sopimuksissa irtisanomisaika pääsääntöisesti 6 kuukautta.
- Valtioneuvoston asetuksen mukaiset kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimukset
 - Vuokra-aika 3+1 vuotta.
 - Sopimukset päättyvät 31.12.2025
 - Kunnilta siirtyneiden vuokrasopimuksien vuokra-ajat vaihtelevat kuukausista kymmeneen vuosiin.

Sote-asemien kunto

- Selvityksessä on todettu vuonna 2017, että vuoteen 2030 mennessä 13 terveysasemaa jäljellä olevasta 22 terveysasemasta tulee rapistumaan käytännössä katsoen käyttökelvottomaan kuntoon ja kolme terveysasemaa tulee olemaan välttävässä kunnossa ilman isoja peruskorjauksia.
- Yli 70 % Siun soten terveysasemista vaatii isoja remontteja vuoteen 2030 mennessä, mikäli niiden toimintakyky halutaan säilyttää ennallaan.
- Käytännössä vaihtoehtona on, joko peruskorjata vanhoja terveysasemia tai investoida kokonaan uusiin yksiköihin.

Toimitilat vuokra-asetuksen jälkeen

- Kunta toimitilojen omistajana, ottaa roolin kiinteistökehittäjänä ja vuokraa omistuksessaan olevia kiinteistöjä hyvinvointialueille
 - Toiminta tulee kuntalain mukaan yhtiöittää voimaanpanolain mukaisen vuokra-ajan jälkeen ja sopimusehdot, vuokrataso ja vuokrattavien tilojen laajuus sovitaan uudelleen.
 - Kiinteistöihin liittyvä vuokra on kuntien, että hyvinvointialueiden talouden osalta merkittävä ja toimitiloihin liittyvillä muutoksilla on suora vaikutus talouteen.
 - Kuntien on syytä varautua tulevaisuudessa hyvinvointialueen vuokrattavien toimitilojen vähenemiseen ja mahdollisiin vuokratason muutoksiin.
 - Jos hyvinvointialue luopuu toimitilan käytöstä, kunnan tulee järjestää kiinteistölle uusi käyttötarkoitus, myydä tai purkaa pois.
 - Tarkoituksenmukaista on saada näkymä tulevaisuuden tilatarpeisiin ja yhteistyössä kuntien kanssa saada mahdollisimman kestäviä ratkaisuja.
 - Kohtuullinen vuokra ja turvalliset, sekä terveet sekä oikean kokoiset tilat

Jatkoeteneminen

- Palvelustrategia ja palveluverkko päätösten ja alueellisten järjestämissuunnitelmien valmistuttua aloitamme neuvottelut kuntien kanssa tarvittavista tiloista ja vuokrasopimuksista vuoden 2025 aikana.
 - Palveluverkon päivittämisessä on tärkeää huomioida tulevien vuosien lainanottovaltuus, mikä tarkoittaa mahdollisten investointien ja uusien vuokrakohteiden aikataulujen yhteensovittamista lainanottovaltuuden kanssa
 - Yli 12 kuukauden sitoumukselle on oltava lainanottovaltuus

Kiitos!