

Joensuun kaupungin lausunto Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen nykyisten vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä jatkovuokrausperiaatteista

Joensuun kaupunki vuokraa tällä hetkellä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle toimitiloja yhteensä 25 eri kiinteistössä. Kaupunkilaisille tarjottavien palvelujen järjestäminen toimivissa ja terveellisissä tiloissa palvelutarvetta tyydyttävällä tavalla edellyttää pääsääntöisesti tilojen käyttöön pitkäjänteistä näkymää. Kustannustehokkaan tilojen hoidon ja käytön näkökulmasta ei aluehallituksen hyväksymiä jatkovuokrausperiaatteita voida pitää kaikilta osin toimivina.

Tilojen vuokrauksessa tulisi pyrkiä tarkoituksenmukaisiin vuokrasopimuskausiin, mikä voi edellyttää vuokralaisen sitoutumista hyvinvointialueen esittämää 12 kuukautta merkittävästikin pidempää vuokrasopimukseen. Uusissa tai normaalia kunnossapitoa laajemmissa peruskorjaustyyppisesti korjattavissa tiloissa Joensuun kaupunki tai sen omistama yhtiö edellyttää investointiin suhteutettuna pidemmän määräaikaisen vuokrasopimuksen tiloihin. Vuokran määrä ja määräaika riippuu investoinnin suuruudesta. Lisäksi esimerkiksi uusissa tilaratkaisuissa, joissa Joensuun kaupunki tai sen omistama yhtiö on itse vuokralaisena, tulee alivuokralaisena toimivan hyvinvointialueen vuokra-aika sitoa päävuokrasopimuksen pituuteen. Uusia vuokrasopimuksia voidaan tehdä myös siten, että määräajan jälkeen rakennuksen omistus siirtyy kaupungilta hyvinvointialueelle. Tilojen omistuksen ollessa hyvinvointialueella, voi hyvinvointialue hallita itsenäisesti tiloista muodostuvia kustannuksia.

Uusien vuokrasopimusten vuokrien tulee olla Joensuun kaupungin näkökulmasta kaikki vuokranantajan omistamiseen liittyvät kulut kattavia tai toisaalta vuokran tulee perustua markkinavuokratason. On kuitenkin huomioitava, että markkinavuokratason määrittäminen voi olla vaikea, koska vastaavanlaisia verokkikohteita esimerkiksi paloasemien kohdalla ei ole. Nyt siirtymäkaudella käytettyä vuokramallia pidetään lähtökohtaisesti toimivana. Siirtymäkaudella käytetty kokonaisvuokrataso ei ole siirtänyt merkittävässä määrin hyvinvointialueen vuokrauksia pois Joensuun kaupungilta vuokratuista toimitiloista muiden omistuksessa oleviin markkinaehtoihin tilavuokrauksiin.

Joensuun kaupungin näkemys on, että hyvinvointialueen kanssa uudelleen neuvoteltavien vuokrasopimusten vuokratason arvioinnin tekee ensi sijassa vuokranantaja, eli Joensuun kaupunki tai sen omistama yhtiö. Vuokranantajalla ovat rakennusten todelliset kulut tiedossa sekä paras arvio tulevasta tilojen kulukehityksestä. Kaupunki tai sen omistama yhtiö ei toisaalta voi myöskään piilotukea hyvinvointialuetta markkinavuokratasoa alhaisemmilla vuokrilla, vaan vuokrien on vähimmillään katettava vuokranantajalle syntyvät kulut kilpailuneutraliteetin säilyttämiseksi.

Uudelleen neuvoteltavien vuokrasopimuksien korotukset sidotaan jatkossakin pääasiassa elinkustannusindeksiin. Jos kuitenkin vuokranantaja vuokratuuden aikana osoittaa, että vuokrakohteesta aiheutuvat kustannukset ovat suuremmat kuin vuokralaisen maksama vuokran kokonaissumma, tai ko. kustannuserät kallistuvat merkittävästi elinkustannusindeksin muutosta enemmän, tulisi vuokranantajalla olla oikeus hinnoitella vuokra todellisia kustannuksia vastaavaksi.

Joensuun kaupunki toivoo, että uudelleen neuvoteltavissa sopimuksissa selkeytetään vuokranantajan ja vuokralaisen tehtäviä. Uudet vuokrasopimukset ja niiden vastuujako tehdään rakennuskohtaisilla sopimuksilla. Vastuunjako tulee olla yksiselitteinen ja selkeä esimerkiksi vuokrasopimuksen liitteinä olevan vastuunjakotaulukon avulla. Tämä tehostaa edelleen tarpeenmukaisten kiinteistökustannusten muodostumista.