

28.11.2024

687/00.04.01/2024

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

Asianosainen

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue - Siun sote

Selostus

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallitus on 30.10.2024 § 227 päättänyt hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen jatkovuokrausperiaatteista sekä siirtänyt hallintosääntönsä 7 §:n nojalla hallintosäännön 9 §:ssä aluehallitukselle määrätyn toimivallan vuokrasuhteista päättämisen osalta hyvinvointialuejohtajalle.

Hyvinvointialue harkitsee aluehallituksen päättämien jatkovuokrausperiaatteiden mukaisesti nykyisten vuokrasopimusten irtisanomisesta ja haluaa aloittaa sopimusneuvottelut tulevaisuudessa tarvitsemistaan tiloista ja näiden vuokrista kuntien kanssa.

Aluehallituksen hyväksymät jatkovuokrausperiaatteet:

- Hyvinvointialue vuokraa tarvitsemiansa rakennuksia vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään hyvinvointialueen toimintaan – tyhjiä ja tarpeettomia tiloja ei vuokrata
- Valtioneuvoston asetuksen mukaiset kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden 3+1 vuokrasopimuksen osalta ei käytetä optiovuotta
- Kuntayhtymältä siirtyneet kuntien toimitiloja koskevat vuokrasopimukset tarkastellaan ja tarvittaessa irtisanotaan ja neuvotellaan tarvittavilta osin uudelleen
- Myös kaikkien muiden vuokranantajien vuokrasopimukset tarkastellaan ja tarvittaessa irtisanotaan ja neuvotellaan tarvittavilta osin uudelleen
- Jatkettavat vuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Hallintolain 34 §:n mukaisesti vuokranantajina oleville kunnille varataan tilaisuus tulla kuulluksi asiassa ennen päätöksentekoa. Kuulemisessa kuntaa pyydetään lausumaan käsityksensä nykyisten vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä jatkovuokrausperiaatteista.

Mahdollinen vastaus on toimitettava viimeistään torstain 28.11.2024 aikana hyvinvointialueen kirjaamoon. Kuulemismahdollisuuden käyttämättä jättäminen ei estä päätöksen tekemistä.

28.11.2024

Lieksan kaupungin lausunto:

Lieksan kaupunki vuokraa tällä hetkellä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle toimitiloja 11 kohteessa. Uuden sote-aseman valmistuttua kohteiden määrä vähenee.

Lieksan kaupungin näkemyksen mukaan aluehallituksen hyväksymät jatkovuokrausperiaatteet eivät kaikilta osin ole toimivat. Vuokrasopimuskausien on oltava tarkoituksenmukaisia, mikä voi tarkoittaa merkittävästi pidempää kuin 12 kuukauden sitoutumisaikaa hyvinvointialueelta. Uusissa tai peruskorjaustyyppisesti korjattavissa tiloissa määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto tulee suhteuttaa investoinnin suuruuteen. Myös vuokran määrä riippuu investoinnin suuruudesta. Mikäli Lieksan kaupunki tai sen omistama yhtiö on itse vuokralaisena, tulee alivuokralaisena toimivan hyvinvointialueen vuokra-aika sitoa päävuokrasopimuksen pituuteen.

Uusien vuokrasopimusten vuokrien tulee kattaa kaikki kulut, jotka liittyvät vuokranantajan omistamiseen. Markkinavuokratason määrittäminen voi olla vaikeaa, koska verrokkikohteita ei esimerkiksi paloasemien kohdalla ole. Lieksan kaupungin näkemys on, että hyvinvointialueen kanssa uudelleen neuvoteltavien vuokrasopimusten vuokratason arvioinnin tekee ensi sijassa vuokranantaja eli Lieksan kaupunki tai sen omistama yhtiö, koska vuokranantajalla on tiedossaan rakennusten todelliset kulut ja myös arvio tulevasta kulukehityksestä. Vuokrien on vähimmillään katettava vuokranantajalle syntyvät kulut eikä kaupunki tai sen omistama yhtiö voi piilotukea hyvinvointialuetta markkinavuokratasoa alhaisemmilla vuokrilla.

Vuokrasopimuksien korotukset sidotaan jatkossakin pääasiassa elinkustannusindeksiin. Vuokranantajalla tulee kuitenkin olla oikeus hinnoitella vuokra todellisia kustannuksia vastaavaksi, mikäli vuokrakohteesta aiheutuvat kustannukset ovat suuremmat kuin vuokralaisen maksama vuokran kokonaissumma tai mikäli ko. kustannuserät kallistuvat merkittävästi elinkustannusindeksin muutosta enemmän.

Lieksan kaupunki toivoo tulevaisuudessa vuokrasopimuksissa selkeää vastuunjakoa vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Tämä helpottaa toimintaa ja vuokran määrittäystä.

Toimivallan peruste

Lieksan kaupungin hallintosääntö 29 § Viranhaltijoiden tehtävät ja erityinen toimivalta

Päätös

Lieksan kaupunki päättää antaa selostusosan mukaisen lausunnon Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen nykyisten vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä jatkovuokrausperiaatteista.

Lausunto viedään tiedoksi kaupunginhallitukselle 9.12.2024.

Sari Leinonen
Hallintojohtaja vs. Kaupunginjohtaja

28.11.2024

*Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.*

Nähtävilläolo

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa, lieksa.fi, 28.11.2024.

Lisätietoja

Hallintojohtaja Sari Leinonen, 040 1044 005,
sähköposti sari.leinonen(at)lieksa.fi

Jakelu

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue - Siun soten kirjaamo

28.11.2024

Muutoksenhakukielto ja sen peruste

☒ Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta

☐ Muu peruste, mikä _____

Lieksa _____