

Rääkkylän kunnan lausunto hyvinvointialueen vuokrattujen tilojen vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä jatkovuokrausperiaatteista

Kunnanhallitus 27.11.2024 § 168
217/00.04.01/2024

Aluehallitus on 30.10.2024 § 227 päättänyt hyvinvointialueen vuokrattujen tilojen jatkovuokrausperiaatteista sekä siirtänyt hallintosäännön 7 §:n nojalla hallintosäännön 9 §:ssä aluehallitukselle määrätyn toimivallan vuokrasuhteista päättämisen osalta hyvinvointialuejohtajalle.

Hyvinvointialue harkitsee aluehallituksen päättämien jatkovuokrausperiaatteiden mukaisesti nykyisten vuokrasopimusten irtisanomista 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: kirjaamo@siunsote.fi

Kuulemismahdollisuuden käyttämättä jättäminen ei estä päätöksen tekemistä.

Valmistelu ja lisätiedot: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, puhelin 0401053001 tai sähköpostitse esko.rautiainen(at)raakkyla.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus antaa pyydetyistä asiasta seuraavanlaisen lausunnon:

Hallintolain tarkoituksena on toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa sekä oikeusturvaa hallintoasioissa. Tarkoituksena on myös edistää hallinnon palvelujen laatua ja tuloksellisuutta. Lain perustelujen mukaan säännös on ymmärrettävä viranomaisten toimintaa yleisesti ohjaavaksi. Yksittäisissä soveltamistilanteissa lain säännöksiä on tulkittava sen tarkoituksen suuntaisesti.

Hyvällä hallinnolla ja oikeusturvalla viitataan erityisesti perustuslain 21 §:ään, joka sisältää perussäännökset yksilön oikeudesta hyvään hallintoon

ja oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin.

Tavoitteena on myös hallinnon palvelujen laadun ja tuloksellisuuden edistäminen. Hyvä hallinto on laadukasta hallintoa. Tuloksellisuuteen puolestaan kuuluu taloudellisuuden ja tuottavuuden ohella hallinnon toiminnan yhteiskunnallinen vaikuttavuus, palvelu- ja toimintakyky sekä asiakastyytyväisyys.

Kuulemisen ajankohdan tulisi olla sellainen, että asianosaisen esittämillä näkökohdilla on todelliset mahdollisuudet tulla otetuiksi huomioon päätöstä tehtäessä. Asianosaiselle on varattava riittävästi aikaa tulla kuulluksi huomioon ottaen asian laatu. Oleellista on, että asianosaisella on riittävästi aikaa perehtyä asiaan ja asiakirjoihin sekä muodostaa ja laatia mielipiteensä ja vaatimuksensa.

Kunnalle on toimitettu ilmoitus kuulemisesta 19. marraskuuta 2024 ja kuten edeltä käy ilmi, kuulemisen määräaika päättyy 28. marraskuuta 2024. Kunnan lausunnonantajana on kunnanhallitus, jossa käsiteltävät asiat viranhaltijan on asianmukaisesti valmisteltava ja annettava päätösehdotus. Kokouskutsu on kunnanhallituksen jäsenille ja muille, joilla on osallistumisoikeus tai -velvollisuus, on toimitettava määräajassa.

Hyvinvointialueen ilmoitus kuulemisesta ei täytä hyvän hallinnon periaatteita ja kunnanhallitus moittii siitä hyvinvointialuetta.

Uusien vuokrasopimusten vuokrien tulee olla kaikki vuokranantajan omistamiseen liittyvät kulut kattavia tai toisaalta vuokran tulee perustua markkinavuokratason.

On kuitenkin huomioitava, että markkinavuokratason määrittäminen voi olla vaikea, koska vastaavanlaisia verokkohteita esimerkiksi paloasemien kohdalla ei ole. Nyt siirtymäkaudella käytetty vuokramallia pidetään lähtökohtaisesti toimivana. Siirtymäkaudella käytetty kokonaisvuokrataso ei ole siirtänyt merkittävässä määrin hyvinvointialueen vuokrauksia pois kunnalta vuokratuista toimitiloista muiden omistuksessa oleviin markkinaehtoisin tilavuokrauksiin.

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

Uudelleen neuvoteltavien vuokrasopimuksien korotukset sidotaan jatkossakin pääasiassa elinkustannusindeksiin. Jos kuitenkin vuokranantaja vuokrauden aikana osoittaa, että vuokraohteesta 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.

Uudelleen neuvoteltavissa sopimuksissa tulee selkeyttää vuokranantajan ja vuokralaisen tehtäviä. Uudet vuokrasopimukset ja niiden vastuujako tehdään rakennuskohtaisilla sopimuksilla. Vastuunjako tulee olla yksiselitteinen ja selkeä esimerkiksi vuokrasopimuksen liitteenä olevan

vastuunjakotaulukon avulla. Tämä tehostaa edelleen tarpeenmukaisten kiinteistökustannusten muodostumista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.