

## Siun soten ja kuntien välisten vuokrasopimusten päivittäminen

315/10.03.02.01.00/2022

Yhtymähallitus 24.01.2022 § 11

Lisätiedot	Talousjohtaja Ismo Rouvinen <a href="mailto:ismo.rouvinen@siunsote.fi">ismo.rouvinen@siunsote.fi</a> Puh. 013 330 4506
Päätösehdotus	Toimitusjohtaja Pirskanen Ilkka:  Yhtymähallitus hyväksyy kuntayhtymän vuokrasopimukseen seuraavat muutokset 1.1.2022 lukien:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. maanvuokrien lisääminen kuntakohtaisiin sote-vuokrasopimukseen</li><li>2. Pelastuslaitoksen vuokraperusteiden muuttaminen yhteneväiseksi sote-vuokrasopimusten kanssa</li><li>3. vuokrasopimusten irtisanomisehdon päivittäminen liitteen mukaisesti</li></ol> Lisäksi yhtymähallitus valtuuttaa toimitusjohtajan tai hänen määräämänsä henkilön allekirjoittamaan sopimukset. Sopimukseen on mahdollista tehdä pieniä teknisluontoisia korjauksia.
Päätös	Hyväksyttiin.
Selostus	Siun soten kuntien kanssa tekemät vuokrasopimukset on laadittu Trellum Oy:n 24.10.2016 laatiman asiakirjan ”Siun soten käyttöön tulevien ja kuntien ja NuVa-kuntayhtymän omistamien rakennusten arvojen ja vuokrien määräytyminen” mukaisesti. Sopimukset ovat sisällöltään yhtenevät Siun soten ja Joensuun kaupungin välisen sopimuksen kanssa, ja ne ovat olleet voimassa 1.1.2017 alkaen Siun soten perustamisesta saakka.  Pelastuslaitosten vuokrasopimukset ovat puolestaan siirtyneet Siun sotelle 1.1.2017 alkaen. Pelastuslaitosten vuokrasopimukset ovat poikenneet vuokranmäärittelyn osalta sotetilojen sopimuksista.  Hyvinvointialuelainsäädäntöön liittyvän toimeenpanolain mukaan sote-toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Pohjois-Karjalassa Siun sote jo vuokraa ko. tiloja ja vuokrasopimukset voisivat siirtyä sellaisinaan HVA:lle. Vuokrasopimuksissa on käytetty 6 kuukauden irtisanomisehtoa, mikä poikkeaa lain yleislinjan takuuvuokraehdosta. Sopimuksissa on päivittämistarpeita mm. maanvuokriin ja pääomavuokriin liittyen, ja näistä on neuvoteltu kuntien kanssa. Samalla on neuvoteltu myös irtisanomisehdoista. Irtisanomisehtoa on luonnosteltu muutettavaksi pääpiirteittäin niin, että vuokrasopimukset olisivat voimassa määräaikaisena vuoden 2025 loppuun, jonka jälkeen ne jatkuisivat toistaiseksi voimassa olevana 6 kk:n irtisanomisajalla. Sopimusten

kustannustekijöiden muutos nostaa vuokratasoa, mutta se nostaa myös kuntien saamia vuokratuottoja. Muutos on Siun sotelle kustannusneutraali.

Nykyiset vuokrasopimukset eivät ole sisältäneet maanvuokria. Valmistauduttaessa kohti tulevaa hyvinvointialuetta on sopimuksissa 1.1.2022 alkaen omistajien tahdon mukaisesti huomioitu myös maanvuokran osuus. Samassa yhteydessä myös pelastuslaitosten vuokrasopimukset on yhtenäistetty samoin vuokranmäärittelyn perusteiden kuin sotekiinteistöjen vuokrat.

Vuokrasopimusten päivittämistä on käsitelty syksyn 2021 omistajaohjausneuvotteluissa. Syksyn 2. omistajaohjausneuvottelussa hyväksyttiin kuntayhtymän maksuosuuksien muutos vuodelle 2022. Samassa kokouksessa hyväksyttiin vuokrasopimusten euromääräiset muutokset, jonka myötä vastaavat euromäärät on huomioitu jäsenkuntien vuoden 2022 maksuosuuksissa. Yhtymävaltuusto on hyväksynyt jäsenkuntien vuokrasopimusten euromääräiset muutokset osana TA 2022-kirjaa joulukuun 2021 kokouksessaan.

Vuoden 2021 lopussa vuokrasopimusten muutokset on viety kuntakohtaisiin vuokrasopimuksiin ja nämä sopimukset on lähetetty jäsenkuntiin käsittelyä ja hyväksyntää varten viikon 2 aikana. Siun soten osalta vuokrasopimusten allekirjoitusoikeus on tällä hetkellä toimitusjohtajalla tai teknisellä johtajalla. Muutosten laajuus huomioiden valmistellut muutokset tuodaan yhtymähallituksen käsittelyyn.