

Hyvinvointialueen vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet

Aluehallitus 30.10.2024

Tavoitteet:

- Toimitilojen kokonaisuutta kehitetään Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen palvelustrategia- ja palveluverkkopäätösten mukaisesti niin, että päätösten mukaiset toiminnalliset tavoitteet ja kustannussäästöt saavutetaan.
- Toimitilojen määrän lisäksi vuokrakustannuksia neuvotellaan nykyisiä vuokrasopimuksia pienemmäksi osana talouden tasapainottamista.

Hyvinvointialueen toimitilojen nykytila

- Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella on käytössään tiloja 363 rakennuksessa noin 355 000 m² huoneistoalana
- Hyvinvointialueen omistamat tilat (n. 110 000 m²)
- Tikkamäen Palvelut (n. 25 000 m²)
- Hyvinvointialueen ulkopuolisilta vuokraamat tilat (n. 220 000 m²)
 - Kunnat n. 140 000 m²
 - Muut n. 80 000 m²
 - Vuokrasopimuksia 212 kappaletta
- Kustannukset
 - Vuokratilojen kokonaiskustannus n. 3,8 M€ /kk
 - Kunnille maksettavat vuokrat n. 2,3 M€/kk
 - Omien tilojen kustannukset 1,6 M€/kk

Keskeiset linjaukset

1. Hyvinvointialue vuokraa tarvitsemiansa rakennuksia vain niiltä osin, kun tiloja käytetään hyvinvointialueen toimintaan – tyhjiä ja tarpeettomia tiloja ei vuokrata
2. Valtioneuvoston asetuksen mukaiset kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden 3+1 vuokrasopimuksen osalta ei käytetä optiovuotta
 - i. Konsernipalvelujen toimialuejohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa optiovuoden käyttämisestä
3. Kuntayhtymältä siirtyneet kuntien toimitiloja koskevat vuokrasopimukset tarkastellaan ja tarvittaessa irtisanotaan ja neuvotellaan tarvittavilta osin uudelleen
 - i. Konsernipalvelujen toimialuejohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä
4. Myös kaikkien muiden vuokranantajien vuokrasopimukset tarkastellaan ja tarvittaessa irtisanotaan ja neuvotellaan tarvittavien tilojen osalta uusiksi
 - i. Konsernipalvelujen toimialuejohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä
5. Jatkettavat vuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla
 - i. pidemmät sitoumukset edellyttävät sisällyttämistä investointisuunnitelmaan

Palveluverkon vaikutukset

- Palvelustrategia- ja palveluverkkopäätösten ja alueellisten järjestämissuunnitelmien valmistuttua aloitamme neuvottelut kuntien kanssa tarvittavista tiloista ja vuokrasopimuksista.
- Toimitilojen jatkokäyttö määräytyy palveluiden järjestämissuunnitelman tilatarpeista ja alueen toimitilatarjonnasta.

Muita yleisiä periaatteita

- Toimitilojen irtisanomisesta vuokranantajalle ja jatkovuokraamisesta vastaa konsernipalvelut
- Vuokraaminen ja vuokratason määräytyminen perustuu markkinaehtoisuuteen sekä vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen neuvotteluun.
- Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta:
 - Pääomavuokra muodostuu kiinteistön poistoista ja lainojen korkokuluista sekä mahdollisista uusien tehtyjen investointien poistoista ja korkokuluista
 - Ylläpitovuokra sisältää pääsääntöisesti mm. hallinto-, käyttö-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Ylläpitovuokra sidotaan lähtökohtaisesti todellisiin kustannuksiin. Sähkö, vesi ja erityisjätteet voidaan sopia tapauskohtaisesti suoraan vuokralaiselle tulevaksi tai ylläpitovuokraan kuuluvaksi
- Hyvinvointialueen konserniyhtiöiden tarvitsemat toimitilat on mahdollista välivuokrata hyvinvointialueen kautta, mikäli tilat sijaitsevat hyvinvointialueen vuokraamien tilojen yhteydessä ja sen katsotaan olevan konserniedun mukaista.

Kiitos!