

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Tikkamäentie 16
M-talo 4. kerros
80210 JOENSUU

Nurmeksen kaupungin lausunto vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä jatkovuokrausperiaatteista, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Nurmeksen kaupunki pitää annettua lausuntoaikaa näin merkittävässä asiassa riittämättömänä ja hyvän hallinnon perusteiden vastaisena.

Nurmeksen kaupunki lausuu palvelujen järjestämissuunnitelmasta seuraavaa:

1. Vuokrasopimusten irtisanominen

Nurmeksen kaupungilla ei ole huomautettavaa menettelyyn, jossa vuokrasopimuksia irtisanotaan vuokrasopimuksessa määriteltyjen sopimusehtojen mukaisesti.

Nurmeksen kaupunki ei hyväksy irtisanomisissa ns. tilaoptimointia, jossa irtisanoaan huoneita rakennusvaipan sisältä, vuokralaisen mielestä käyttämättömiä käytäviä, rappukäytäviä, tai vastaavia, kunnille jatkovuokrauksen kannalta kelvottomia tiloja. Irtisanottaessa osaa rakennuksen vaipan sisällä olevista tiloista, täyttyy niiden olla yksiselitteisesti jatkovuokrattavissa eteenpäin.

2. Jatkovuokrausperiaatteet

Nurmeksen kaupunki edellyttää, että uusissa vuokrasopimuksissa Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella on oltava käytössä yhteisesti hyväksytyt, koko maakuntaa koskevat periaatteet tilojen vuokraamiseen ja vuokratason määrittelyyn. Lisäksi maakunnassa on sovittava yhteisesti sote-tilojen vuokrauksessa käytettävä pääomavuokran tuottovaatimus-%. Tämä edellyttää kuntien kanssa yhteistyössä käytäviä neuvotteluita ennen uusien vuokrasopimusten laatimista.

Tilavuokran on oltava vähintään tarkasteltavan alueen hintatason mukainen ja siinä on huomioitava kuntien rakennuksiin tekemät investoinnit. Toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle ei saa olla kunnille tappiollista toimintaa. Vuokran suuruus määräytyy pääomavuokrasta (Tvv x-% + Mvkr) ja ylläpitovuokrasta (Ypvkr k + Ypvkr M). Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin.

Jatkovuokrauksessa kuntien vastuulle kuuluvat rakennus, sen kiintokalusteet ja rakennuksen talotekniikan kiinteät koneet ja laitteet.

Ylläpitovuokra ei sisällä vuokralaisen omistuksessa olevan irtaimen omaisuuden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta sekä uusimisesta aiheutuvia kustannuksia, vaan näistä vuokralainen vastaa itse. Vuokralainen vastaa myös omaan toimintaansa liittyvien laitteiden ja järjestelmien hankinnasta, kunnossapidosta ja huollosta. Näihin järjestelmiin kuuluu mm. hoitajakutsujärjestelmä.

Kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan neuvotella sähkön ja lämmön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyviksi.

Sote-rakennusten hyvinvointialueen irtisanomien tilojen on oltava yksiselitteisesti vuokrattavissa kolmannelle osapuolelle. Jos irtisanottujen tilojen jatkovuokraus edellyttää kunnilta muutostöitä rakennuksessa (rakennustekniset muutostyöt, ilmanvaihdon muutostyöt, lukitusten uusiminen yms.), veloitetaan muodostuneet kustannukset aiheuttamisperusteisesti hyvinvointialueelta.