

PUUMALAN KUNNAN LAUSUNTO ELOISALLE KOSKIEN VUOKRASOPIMUSTEN UUDELLEENNEUVOTTELUA JA VUOKRASOPIMUSTEN LASKENTAPERUSTEITA

1. Sopimusten irtisanominen

Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.

Kunnan lausunto: Puumalan kunta on vuokrannut Eloisalle tiloja sekä toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin että määräaikaisin sopimuksin. Nykyisten sopimusten ehtoja ja määräaikoja tulee noudattaa siihen saakka, mihin sopimus on voimassa. Osa kunnan ja Eloisan välisistä sopimuksista on sopimuksia, jotka perustuvat valtioneuvoston asetukseen (272/2022) kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Voimassa olevia sopimusehtoja tulee noudattaa.

2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut

Kunnan lausunto: ei lausuttavaa

3. Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.

Kunnan lausunto: Kunta pitää linjasta perusteltuna. On kuitenkin vältettävä tilannetta, jossa tyhjäksi ja kunnan edelleen vuokrattavaksi jäisi tilaa, johon ei ole realistisia mahdollisuuksia löytää tai ottaa ulkopuolista vuokralaista turvallisuus- ja tietosuojanäkökohdat huomioiden (esim. huoneet keskellä terveyskeskusrakennusta tai paloasemaa). Kunnan kanssa tulee neuvotella erikseen tällaisesta menettelytavasta tilakohtaisesti.

4. Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannuseriaatetta

Kunnan lausunto: sähkön irrottaminen sopimuksista hyvinvointialueen sopimukseen voi olla perusteltua. Vuokran tulee olla tasolla, joka kattaa tilan ylläpidosta koituvat kustannukset.

5. Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määrittellä lopullinen pääomavuokrataso.

Kunnan lausunto: Kunta ei hyväksy esitystä. Kolme prosenttia pääomavuokrasta tarkoittaisi sitä, että sillä katettaisiin poistot, mutta tuleviin investointeihin varautumista se ei mahdollistaisi. Tähän pitää kiinnittää erityistä huomiota, sillä sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen jälkeen yhtiö olisi vaikeuksissa heti, kun investoinnit realisoituisivat. Kiinteistöjen kehittäminen tulee huomioida pääomavuokran tasoa määriteltäessä.

Yksittäinen viranhaltija eli konsernipalvelujohtaja ei voi olla vuokratason määrittäjä, vaan Eloisan osalta tähän tulisi vaatia vähintään aluehallituksen päätös.

6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.

Kunnan lausunto: Esitys on vastoin valtioneuvoston asetuksen henkeä.

7. Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Kunnan lausunto: Kunta pitää esitystä perusteltuna. Kunta kuitenkin korostaa, että jotta tilat voidaan pitää terveellisenä ja turvallisena, on pitkän aikavälin näkymä tärkeä. Kunnan ja sote-kiinteistöyhtiön näkökulmasta peruskorjaukset ovat merkittävä riski, mikäli sitoumus Eloisan puolelta olisi vain 12 kuukautta. On myös selvitettävä, olisiko tämä vastoin valtioneuvoston asetusta. Mikäli Eloisa ja kunnat solmisivat lyhyitä, esimerkiksi 12 kuukauden sopimuksia, tulee sopimuksen lyhyys näkyä merkittävästi korkeampana vuokratasona.

Yleistä vuokrasopimuksista

Puumalan kunta on vuokrannut Eloisalle tiloja noin 5909 m² ja niiden vuosivuokra on yhteensä noin 773 000 euroa (alv 0). Vuokraneliöistä noin 63 % on valtioneuvoston asetuksen mukaisilla sopimuksilla vuokrattuja ja nämä sopimukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun saakka. Tiloja ovat Mäntykoti, palvelukeskus (palveluasuminen ja terveyskeskus), Melka-halli (kuntouttava työtoiminta), öljyntorjuntavarasto, Entinen lääkärintalo (kotisairaanhoidon sosiaalitulat ja sosiaalitoimi), paloasema ja kouluterveydenhoitajan tilat.

Puumalan kunta ja Eloisa ovat hyvässä yhteisymmärryksessä tiivistäneet tiloja viimeisen kahden vuoden aikana. Edellä mainitut tilat ovat tehokkaassa käytössä. Kehitysvammaisten palveluasuminen on siirtynyt Mäntykodille, suun terveydenhuolto palvelukeskukselle ja kuntouttava työtoiminta Sinituvalle. Näiden muutosten myötä Eloisan vuosisäästö ja samalla kunnan tulomenetyt ovat olleet noin 65 000 euroa, mikä vastaa yli 8 prosenttia. Eloisan konsernipalveluiden tavoitteena on saavuttaa 10-20 % alennus vuokratilojen sopimuksiin, mikä on noin 5,3 miljoonaa euroa.

Puumalan kunta on satsannut ikääntyneiden palveluasumiseen peruskorjaamalla tilat noin 2,5 miljoonalla eurolla kolmen vuoden aikana. Lisäksi suun terveydenhuollon toimintoja varten remontoitiin uudet tilat palvelukeskukselle ja ne otettiin käyttöön elokuussa 2024. Muutostöiden kustannus oli noin 12 000 ja kustannuksesta vastasi Eloisa.

Puumalan kunnanhallitus