

Juvan kunnan hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen sopimusten laadinta

Aluehallitus 04.07.2022 § 103
262/00.02.01/2022

Valmistelija vastuvalmistelija Veli Matti Thure, puh. 044 351 9658
lakimies Aki Rasimus, puh. 040 656 7444

Voimaanpanolain (616/2021) §:n 20 1 mom mukaan ”Erikoissairaanhoidon lain 7 §:ssä mainittujen sairaanhoitopiirien kuntayhtymät sekä kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (519/1977) 6 §:n 1 momentissa tarkoitetut erityishuoltopiirit siirretään varoineen ja velkoineen sekä sitoumuksineen hyvinvointialueille 1 päivänä tammikuuta 2023.”

Voimaanpanolain §:n 22 1 mom mukaan ”Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.” Hallituksen esityksen mukaisesti ”Pykälän 1 momentin mukaan toimitilat siirtyisivät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 lukien. Jos kunta ei itse omistaisi tiloja, vaan ne olisivat sen hallinnassa toimitilojen hallintaan oikeuttavan sopimuksen perusteella, kunta siirtäisi sopimuksen hyvinvointialueelle 25 §:n mukaisesti. Jos hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvaa toimintaa ja kunnan muuta toimintaa olisi järjestetty samoissa toimitiloissa, kunnan ja hyvinvointialueen tulisi sopia tilojen kustannusvastuun jakautumisesta esimerkiksi käytettävien tilojen suhteessa.”

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Edellä 2 momentissa tarkoitetussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

Kuntaliitto on ohjeistanut sopimusvalmistelua seuraavasti (Sote- ja pelastustoimitilaomaisuuden hallinnan muutostukihanke): ”Kuntien sote-toimitiloista sairaanhoitopiirien, erityishuoltopiirien ja kolmansien tahojen kanssa tekemät vuokrasopimukset siirtyvät lähtökohtaisesti sellaisenaan. Kuntien ns. vapaaehtoisten kuntayhtymien väliset sopimukset ovat myös siirtyviä sopimuksia. Vastaavasti menetellään myös pelastustoimen tilojen suhteen. Siirtyvät vuokrasopimukset siirtyvät nykyisillä ehdoilla kuntien ja hyvinvointialueiden välisiksi sopimuksiksi. Tällaiset sopimukset eivät tule 3 + 1 sääntelyn eivätkä vuokra-asetuksen piiriin.

Hyvinvointialueen vastuulle eivät lain nojalla siirry sellaiset toimitilat koskevat sopimukset (kiinteistöleasing ja elinkaarisopimukset), joissa kunta on sitoutunut lunastamaan toimitilan tai osoittamaan ostajan toimitilalle sopimuskauden päättyessä (kunta ja hyvinvointialue tekevät näistä

vuokrasopimuksen em. siirtymäkauden ajaksi). Tästä voidaan kuitenkin sopia toisinkin.”

Kunnilta vuokrattavien tilojen osalta on tehtävä vuokrasopimukset tai todettava sopimukset siirtyviksi lainsäädännön ehtojen mukaan. Kuntien puolelta on esitetty, että sopimukset tehtäisiin soveltaen 7.4.2022 annettua Valtioneuvoston asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Osana valmistelua hyvinvointialueen tulee linjata kantansa kuntien esittämään vuokrasopimusten uudistamiseen.

Hyvinvointialueen kannalta vaihtoehdot ovat seuraavat:

- Vaihtoehto 1
tehdään sopimukset lainsäädännön mukaan.
Nykyisillä kuntayhtymillä (Essote, Sosteri, Vaalijala) sekä pelastuslaitoksella on merkittävä määrä voimassa olevia sopimuksia kuntien kanssa. Näihin sopimuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti voimaanpanolain § 20 1 momentin kirjausta, jonka mukaan sopimukset siirtyvät.

Voimaanpanolain § 22 1 momenttia sovelletaan Pieksämäen kaupungilta sekä Rantasalmen ja Sulkavan kunnilta (joitakin pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta)

- Vaihtoehto 2
tehdään sopimukset kaikilta kunnilta vuokrattavien tilojen osalta Valtioneuvoston asetuksen perusteella
- Vaihtoehto 3
tehdään sopimukset kaikilta kunnilta vuokrattavien tilojen osalta Valtioneuvoston asetuksen perusteella vuokran määräytymisen osalta, mutta kuntayhtymillä ja pelastuslaitoksella jo vuokralla olevien tilojen osalta sopimuksiin ei sisällytetä asetuksen irtisanomisehtoa.

Edellä mainittujen vaihtoehtojen arvioitu talousvaikutus on seuraava:

- vaihtoehto 1 kustannusvaikutus on 3,9 M€ (oletuksena, että Sulkava ja Rantasalmi on olleet nollavuokralla Terveystalolla ,
- Vaihtoehtojen 2 ja 3 kustannusvaikutus on n. 7 M€ (oletuksena, ettei yhdenkään kunnan vuokrat laske). Kuntien kannalta tämä malli on oikeudenmukaisempi,
- Vaihtoehto 3 etuna on hyvinvointialueen kannalta tilojen helpompi irtisanomismahdollisuus (1-12 kk irtisanomisoikeus)

Kokousmateriaalina on Maakuntien Tilakeskus Oy:n laatima hyvinvointialueen vuokrasopimusluonnosmalli.

Vt. hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus päättää, että Juvan kunnalta vuokrattavien tilojen vuokrasopimukset tehdään vaihtoehdon 1. mukaisesti.

Käsittely:

Esittelijä muutti esitys seuraavasti:

Aluehallitus päättää esittää, että Juvan kunnalta vuokrattavien tilojen vuokrasopimukset neuvotellaan vaihtoehdon 1. mukaisesti.

Päätös:

Aluehallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen.