

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus
Pöytäkirja

LAPHA/16408/00.01.01/2024

**509 § Kunnilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrauksen periaatteet
siirtymäkauden 2023-2025 jälkeen**

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus 509 § 27.11.2024

Valmistelijat: tekninen johtaja ja hyvinvointialuejohtaja

Lapin hyvinvointialue on vuokrannut alueen kunnilta 1.1.2023 alkaen kiinteistöjä ja toimitiloja, jotka ovat sosiaali- ja terveys- sekä pelastuspalvelujen ja niiden tukitoimintojen käytössä. Tilat vuokrattiin kunnilta voimaannpanolain 22 § 2 momentin ja vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisin ehdoin määräajalle 1.1.2023-31.12.2025. Sopimukseen sisältyy optiovuosi 2026. Sopimuksista on käytetty nimitystä 3+1 -vuokrasopimukset.

Hyvinvointialueen toimitilojen tarve perustuu aluehallituksen ja aluevaltuuston päättämään palveluverkkoon pohjautuviin toiminnan tarpeisiin. Kaikkia hyvinvointialueen käyttöön siirtyneitä kunnilta vuokrattuja toimitiloja ei tulevaisuudessa tarvita.

Valtiovarainministeriön ohjeen mukaan hyvinvointialueen on sisällytettävä lainanottovaltuuden laskentaan toimitiloja koskevien vuokrasopimusten pääomavuokran määrä, jos sopimuksen irtisanomisehto on yli 12 kk, tai mikäli sopimus on määräaikainen ja kestoaltaan yli 12 kk. Kun 12 kuukautta ylittyy, on vuokrasopimuksen allekirjoitusvuodelle esitettävä lainanottovaltuutta koko vuokrauden pääomavuokrien summaa vastaava summa investointeja vastaavina sopimuksina investointisuunnitelmissa. Jotta Lapin hyvinvointialueen lainanottovaltuudet eivät rasittuisi pääomavuokrilla, on perusteltua tarjota kunnille solmittavaksi vuodesta 2026 alkaen pääsääntöisesti vain toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia korkeintaan 12 kk:n irtisanomisajalla vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen. Optiovuosi 2026 otettaisiin käyttöön vain perustellusta syytä toimitilakohtaisesti ja toimialan harkintaan perustuen.

Lapin hyvinvointialue aloitti siirtymäajaksi vuokraamiensa tilojen teknisen kunnan arvioinnin (validoinnin) loppuvuodesta 2023. Validointia on jatkettu vuoden 2024 ajan, ja sitä tullaan jatkamaan vuoden 2025 aikana. Kuntia on pyydetty toimittamaan hyvinvointialueelle vuokraamistaan kohteista perustietolomakkeet. Teknisen validoinnin perusteella on tiedossa, että osa vuokranantajista ei ole hoitanut kiinteistöjä niiden arvo ja suorituskyky säilyttäen. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa ei ole ollut, tai se on

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Pöytäkirja

laiminlyöty. Validointikierroksilla on havaittu myös toiminnallisia puutteita. Ongelmia on ollut esimerkiksi tilojen esteettömyydessä ja äänieristyksissä. Tiloja on monin paikoin enemmän kuin hyvinvointialueen toimintaan tarvitaan. Osassa tiloja on koettu sisäilmaoireilua. Hyvinvointialueen ei ole järkevää sitoutua pitkiin määräaikaisiin sopimuksiin kiinteistöissä, jotka eivät ole teknisesti suorituskykyisiä toiminnan kannalta. Palveluverkon edelleen tarkentuessa voidaan hallitusti ja kustannuksista säästämällä rakentaa palvelutilaverkkoa. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset mahdollistavat joustavia tilaratkaisuja, kunnes palveluverkko on vakiintunut.

Pitkä määräaikainen vuokrasopimus voisi tulla kyseeseen, kun tilojen tarve palveluverkon määrittämisen perusteella nähtävissä pysyväisluonteiseksi ja vuokranantaja on valmis suorittamaan peruskorjauksia ja -parannuksia kiinteistöön ja toimitiloihin. Vuokranantajan investointikustannukset kattavaan pitkään määräaikaiseen vuokrasopimukseen haetaan tällöin lainanottovaltuutta. Rakennusten tulisi kuitenkin olla lähtökohtaisesti siinä kunnossa, ettei merkittäviä peruskorjauksia tai -parannuksia ole tiedossa määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Rakennuksesta tulee olla laadittuna sitova, pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), ja sen noudattamista tulee valvoa vuosittain.

Vuokrasopimuksia varten vuokranantajan tulee toimittaa hyvinvointialueelle vuokrasopimuksen liitteeksi vuokrakohteen pohjapiirustukset ja asemapiirustus dwg-muodossa, rakennusta koskeva perustietolomake, rakennukseen tai toimitiloihin tehty kuntotutkimukset ja -arviot sekä erikseen pyydettyä kiinteistön saneerausvelkalaskelma, energiatodistus sekä muut kiinteistön turvallisuuteen liittyvät dokumentit, kuten pelastus- ja paloturvallisuutta koskevat dokumentit.

Vuokrasopimusten sijaan on perusteltua solmia käyttöoikeussopimukset tiloista, joille hyvinvointialueella ei ole palvelujen järjestämisen kannalta päivittäistä käyttöä, kuten esimerkiksi opiskeluhuollon tilat kouluissa.

Kuntalain 126 § mukaan kunnan hoitaessa tehtäviään kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*). Yhtiöittämisvelvollisuuden on katsottu koskevan mm. kuntien ja hyvinvointialueiden välisiä vuokrasopimuksia. Monilla etenkin pienillä paikkakunnilla kunnan ei kuitenkaan välttämättä voida katsoa toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle. Yhtiöittämisvelvollisuuden noudattaminen on kuntien vastuulla. Hyvinvointialueella ei ole tarvetta eikä mahdollisuutta arvioida kuntakohtaista markkinatilannetta, joten vuokrasopimuksia toimitiloista on hyvinvointialueen puolelta mahdollisuus tehdä myös suoraan kuntien kanssa.

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus
Pöytäkirja

Esitys**Hyvinvointialuejohtaja**

Aluehallitus päättää, että

1. hyvinvointialue vuokraa kunnilta, kuntien omistamilta yhtiöiltä tai yksityisiltä vuokranantajilta (kuntien myytyä siirtymäkaudeksi vuokratut kiinteistöt) sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelujen järjestämisen vaatimat tilat siirtymäkauden (2023-2025) jälkeen pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin, joissa vuokralaisen irtisanomisaika on enintään 12 kk;
2. hyvinvointialue ei pääsääntöisesti ota käyttöön optiokautta 2026;
3. tekninen johtaja käynnistää ja johtaa neuvottelut vuokranantajien kanssa;
4. hyvinvointialueella on kuntalaissa säädetyn yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä mahdollisuus tehdä toimitiloista vuokrasopimuksia suoraan kuntien kanssa.

Esteelliset

Mari Palolahti, Jari Hast, Trög Heli, Antti Kaarlela, Inkeri Yritys, Matti Henttunen, Petteri Salmijärvi, Piia Kilpeläinen-Tuoma, Heikki Autto Hallintolaki
28 § 1 mom 5 kohta

Päätös

Hyväksyttiin.

Mari Palolahti, Jari Hast, Trög Heli, Antti Kaarlela, Inkeri Yritys, Matti Henttunen, Petteri Salmijärvi, Piia Kilpeläinen-Tuoma, Heikki Autto poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän asian käsittelyn ajaksi.
Varajäsen Krista Stauffer oli kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Lisätietoja

Tekninen johtaja, Anne Korhonen
p. 040 672 4290
anne.korhonen@lapha.fi

Hyvinvointialuejohtaja Jari Jokela
p 040 5323 998
jari.jokela@lapha.fi