

Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrasopimusten ehtojen tarkentaminen

Aluehallitus 19.01.2023 § 31
28/00.02.01/2023

Valmistelija tila- ja tukipalvelujohtaja Veli Matti Thure, puh. 044 351 9658

Hyvinvointialueen hallitus päätti kokouksessaan 31.8. §:t 145-156, että kunnilta vuokrattavista tiloista 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 1.1.2023 hyvinvointialueelle

Siirtojen yhteydessä on todettu, että siirtyvissä sopimuksissa on vaihtelevia vuokran tarkastusperusteita, jotka on perusteltua yhdenmukaistaa yhdenvertaisen kohtelun ja ennustettavuuden perusteella. Yhdenmukaistamisen vuokrantarkastusperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiä (indeksi 10/2022 = 2211) ellei sopimuksessa ole muuta edellytetty. Tätä on myös sovellettu vuokra-asetuksessa ja voidaan siten katsoa yleiseksi valtakunnalliseksi linjaukseksi. Asetuksen VM2022/57 mukaisissa sopimuksissa perusvuokra määräytyy 10/2022 indeksi mukaan (2211) ja siirtyvissä sopimuksissa korotus vuoteen 2021 on 8,329 % (10/2021 indeksi 2041)

Sopimusten selvittämisen yhteydessä kuntien kanssa käydyissä neuvotteluissa on lisäksi sovittu seuraavista tarkennuksista sopimuksissa sovittaviin asioihin:

- Kokonaan vuokrattavista rakennuksista tai merkittävistä muista tilavuokrakohteista (yli 500 m²) on oltava aina ajantasainen pohjakuva (DWG tai vastaava) toimitettuna hyvinvointialueen osoittamaan järjestelmään.
- Kokonaan vuokratuista kohteista sekä kohteista, joista hyvinvointialueelle on vuokrattu yli 500 m² on tehtävä kuntoarvio 30.11.2024 mennessä (esim. RT 103097 toimitilakiinteistön kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje). Kuntoarvioiden laadinnasta etenemisestä on raportoitava hyvinvointialueen tila- ja tukipalveluille viimeistään 30.4.2024 mennessä. Kuntoarvio pitää olla suoritettu em. ohjekorttien mukaisesti ja kuntoarvion pitää sisältää tekninen PTS-ehdotus 10 vuodelle. Mikäli kohteesta on tehty kuntoarvio, se saa olla maksimissaan kolme (3) vuotta vanha tai vanhempien kuntoarvioiden tapauksessa vähintään PTS pitää olla päivitetty.
- Koulujen tilojen osalta huoneala kerrotaan kertoimella 1,25 kokonaisvuokran määrittämiseksi. Tällä pyritään huomioimaan

yhteisten tilojen osuus vuokrassa. Kerrointa ei käytetä, jos vuokra on määritelty kunnan oman vuokranmääritysmallin mukaan.

- Tiloista ja kiinteistöistä, joiden vuokra on määritelty vuokra-asetuksen mukaisesti, Hyvinvointialueen kohteiden yhteenlasketusta ylläpitovuokrasta on kohdistettava vuosittain vähintään 20 % Etelä-Savon hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen kunnossapitoon. Kohdennusta seurataan kunkin kalenterivuoden vuosittain helmikuun loppuun mennessä toimitettavalla raportilla, jossa on eroteltu määrärahan käyttö rakennuksittain. Vastaava kohdennus koskee myös Enonkosken, Hirvensalmen ja Mäntyharjun kunnilta sekä Mikkelin kaupungilta vuokrattavia kiinteistöjä.

Hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus päättää hyväksyä edellä esitetyn vuokrien tarkastusperusteen sekä esitetyt muut tarkastusperusteet.

Päätös:

Esittelijä poisti asian listalta.

