

Sote-kiinteistöjen vuokrasopimusperusteiden tarkistaminen Pyhäjoen kunnan ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän välillä / Uusi vuokrasopimus / Hyvinvointialueen esitys siirtyvien sopimusten vaihtoehtoiksi

Khall 11.04.2022 § 122

Pyhäjoen kunnan ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän (myöhemmin RAS) välillä on tehty vuonna 2011 Jokikartanoa koskeva liitteenä oleva vuokrasopimus. Sopimuksen mukainen pinta-ala on 3640,7 m², joka ei sisällä kaikkia Jokikartanon osastojen tiloja eikä alueella sijaitsevia palveluasuntoja, lisäksi vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu pääomakustannuksia ollenkaan. Vuoden 2021 tilinpäätöksen mukaan sote-kiinteistöjen ylläpitokustannukset olivat yhteensä 317.447,61 €, lisäksi kiinteistöjen poistot olivat yhteensä 33.756,58 €. Kaikki tilat lukuun ottamatta keittiötä ja ruokasalia ovat olleet RAS:n hallinnassa ja edelleen vuokrattavissa, mutta niistä ei ole voimassa asianmukaista vuokrasopimusta Pyhäjoen kunnan ja RAS:n välillä.

Tilanne on kyllä tiedostettu, mutta siihen ei ole toistaiseksi aktiivisesti puututtu, koska kaikki kustannukset, joita kunta laskuttaa kuntayhtymältä, siirtyvät takaisin laskutettaviksi Pyhäjoen kunnalta. Vuonna 2021 Pyhäjoen kunta pyysi RAS:lta, että vuokrasopimus avataan ja päivitetään vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja siinä samalla vuokran määräytymisperusteisiin otetaan mukaan muutakin kuin pelkät käyttökustannukset, kuten pääomakustannukset. Neuvottelut Pyhäjoen kunnan ja RAS:n välillä eivät johtaneet vuokrasopimuksen tarkistamiseen.

Hyvinvointialueen aloittaessa toimintansa vuoden 2023 alusta tullaan sen ja kunnan välillä laatimaan vuokrasopimukset vuokrattavista tiloista. Vuokraustoimintaa tulee säätelämään valtioneuvoston asetus, jonka lopullista muotoa ja sisältöä ei kuitenkaan vielä ole saatavilla. Valmistelussa on kuitenkin tuotu esiin se vaihtoehto, että olemassa olevat vuokrasopimukset siirtyisivät sellaisenaan kunnan ja hyvinvointialueen väliseksi sopimukseksi. Mikäli nykyinen sopimus siirtyisi, tarkoittaisi se kunnan talouden kannalta huomattavaa tappiota vuosittain.

Maailmanpoliittisen tilanteen vuoksi Europan energiamarkkinat ovat kaaoksessa ja se heijastuu sekä sähkön että polttoaineiden hintaan. Sähköenergian hintataso on jo nyt noin kaksinkertainen aiempaan nähden ja polttoaineiden hinnannousu on johtanut mm. kaukolämmön hakehintojen nousuun n. 20 %.

	<u>Tasearvot 31.12.2021</u>	<u>Poistot v.</u>
- Jokikartano	305 614,38	21 875,03
o sisältää hoitajakutsu- ja jäähdytysjärjestelmän		
o sisältää myös jo poistetut keskuslukuituksen ja varavoimalan		
o sprinklaus (valmis 2022)		
□ arvio	200 000,00	40 000,00
- Palvelutalo I	59 289,45	2 695,08
- Palvelutalo II	23 197,22	1 028,76
- Suvanto	263 114,14	6 924,00
- Niittykoti	31 358,02	1 233,72
Yhteensä	882 573,21	73 756,58

Jokikartanon keittiö ja ruokasali ovat olleet kunnan sisäisellä vuokrauksella ateriapalvelujen kustannuspaikalla. Toiminnan siirtyessä Saaren koulun valmistuskeittiöön, tulee toimintatapana olla se, että asiakas hoitaa ruuan jakelun toimipisteissään.

Sopimuksen irtisanomisen ja uuden sopimuksen neuvottelemisen perusteita ovat mm:

- Jokikartanon RAS:in hallinnassa olevien kaikkien tilojen sisällyttäminen vuokrasopimukseen
- pääomakustannusten sisällyttäminen vuokrasopimukseen
- kustannustason nousun vaikutusten huomioiminen
- valmistuvan sprinklauksen huomioiminen (pääoma ja poistot)
- maanvuokrasopimuksen laatiminen
- hallinnolliset erät

Ehdotus:

Pyhäjoen kunta irtisanoo sote-kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset siten, että ne päättyvät 31.7.2022 ja pyytää Pyhäjoen kunnan teknisiä palveluja ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymää valmistelemaan uuden vuokrasopimuksen kiinteistöistä ja maanvuokrasopimuksen.

Päätös:

Pyhäjoen kunta pyytää teknisiä palveluja ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymää valmistelemaan ajantasaisen vuokrasopimuksen Sote-kiinteistöistä. Uusi päivitetty ja ajantasainen vuokrasopimus tulee olla voimassa 1.9.2022.

Khall 06.06.2022 § 178

Pyhäjoen kunta ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä ovat allekirjoittaneet ajantasaisen vuokrasopimuksen sote-kiinteistöistä. Sopimus astui voimaan 1.6.2022.

Vuokrasopimus on liitteenä ja sopimuksen liitteet oheismateriaalina.

Ehdotus:

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi liitteenä olevan allekirjoitetun vuokrasopimuksen.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Tiedoksi:

Kiinteistöpäällikkö
Asuntosihtööri

Khall 05.12.2022 § 353
75/10.00.02.02/2022

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) on lähettänyt alueen kunnille 23.11.2022 päivätyn kompromissiesityksen (liitteet) ns. siirtyvien vuokrasopimusten vuokratason tarkastamisen osalta.

Pyhäjoen kunnassa esitys koskee Jokikartanon palvelukeskusta ja palveluasuntoja sekä palolaitosta.

Jokikartano

- Jokikartanon alkuperäinen vuokrasopimus kunnan ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän (RAS) välillä on vuodelta 2011 ja selkeästi alihintainen. Siivous ei ole kuulunut vuokraan.
- vuokrasopimus on uusittu 1.6.2022 alkaen vuokra-asetuksen mukaiseksi siten, että siivouksen maksaa toiminnanharjoittaja. Siivous ei kuulu vuokraan, eikä tulisi kuulua jatkossakaan.

Palolaitos

- vuokrasopimus on vuodelta 2011 ja selkeästi alihintainen vuokra-asetukseen verrattuna. Siivous on kuulunut vuokrasopimukseen.

Terveysasema

- kunta ja RAS ovat allekirjoittaneet kauppakirjan terveysasemasta ja sen omistusoikeus on siirtynyt 1.11.2022 kunnalle. Siitä tehdään kahdelle kuukaudelle määräaikainen vuokrasopimus vuokra-asetuksen mukaisesti.

Pohteen esityksessä vaihtoehto A antaisi pidemmän vuokra-ajan (2028 loppuun), mutta pienemmällä pääomavuokralla (4,5%). Pyhäjoen kunnalla on käynnistymässä Hoiva 2025 -hankkeen suunnittelu, joka tähtää siihen, että viimeistään vuoden 2026 alusta toiminnassa olisi uudet ikäihmisten ja vammaisten palveluasunnot. Vaihtoehto B on vuokra-ajaltaan asetuksen mukainen 3+1 ja sen pääomavuokra on asetuksen mukainen 6%. Pyhäjoen kunnalle vaihtoehto B on parempi sekä Jokikartanon että palolaitoksen osalta.

Paloaseman osalta pääomavuokran määrittämiseen ei ole käytettävissä kirjanpidollista arvoa eikä Haahtela-ohjelman tietoja, joten pääomavuokra määräytyy asetuksen mukaisesti laskennallisesti.

Terveysaseman osalta kunta edellyttää, että siitä tehdään uusi vuokra-asetuksen mukainen sopimus samoilla sisällöillä ja vuokratasolla, joilla RAS on ne aiemmin Pohteelle ilmoittanut, joten se ei ole ns. siirtyvä sopimus.

Asiasta on keskusteltu vuokralaisten kanssa 2.12.2022 (Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän johtaja ja vs. pelastusjohtaja). Keskusteluissa todettiin, että Pohteen esittämä malli B käy molemmille. Käytännössä tämä tarkoittaa, että voimassa olevat vuokrasopimukset muutetaan koskemaan aikaa 1.1.-31.12.2022 ja koko vuoden vuokralaskutus korjataan uusien sopimusten mukaiseksi.

Tieto valittavasta vaihtoehdosta on pyydetty 7.12.2022 mennessä.

Litteenä:

- Pohde aluehallitus 22.11.2022 siirtyvät vuokrasopimukset
- Pohde 23.11.2022 ehdotus kunnille / Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset ns. siirtyvät vuokrasopimukset

Ehdotus (kunnanhallituksen puheenjohtaja):

Kunnanhallitus päättää

- että Pyhäjoen kunta valitsee vaihtoehto B:n koskien Pyhäjoen paloaseman vuokrasopimusta sekä Jokikartanon ja palveluasuntojen 1.6.2022 päivättyä vuokrasopimusta

- edellyttää, että terveysasemasta tehdään hyvinvointialueen kanssa uusi 3+1 sopimus vuokra-asetuksen mukaisin ehdoin, kuitenkin siten, että siivous ei kuulu vuokraan
- valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan ja teknisen johtajan käymään tarvittavat tarkentavat vuokrasopimusneuvottelut sekä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän, Jokilaaksojen pelastuslaitoksen että Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa ja sopimaan lopullisesta sisällöstä ja vuokrahinnasta
- että tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Merkittiin, että kunnanjohtaja Matti Soronen poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi tämän pykälän ajan kunnanhallituksen puheenjohtaja Antti Tornberg.

Tiedoksi:

Pohde (Arto Haverinen ja Seppo Wiik)
Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä (Elisa Roimaa)
Jokilaaksojen pelastuslaitos (Saara Mehtälä)