

Kunnilta ja muilta toimijoilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet

Ahall 16.09.2024 § 284

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi

Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallinnassa olevia toimitiloja on tällä hetkellä noin 450 eri toimipisteessä ja yhteensä noin 625 000 m². Toimitilojen nykytilan kokonaisuus koostuu kunnilta ja kuntayhtymiltä siirtyneistä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloista. Omistettuja tiloja on noin 260 000 m² (sis. Kiinteistö Oy Mustinlammen omistamat tilat) ja vuokrattuja tiloja on noin 360 000 m². Vuokratut toimitilat koostuvat kunnilta ja kuntayhtymiltä siirtyneistä vuokrasopimuksista sekä kuntien kanssa solmituista 3+1 sopimuksista, jotka ovat voimassa 31.12.2025 saakka, mikäli vuokralainen ei ilmoita optiovuoden käytöstä

Aluehallitus on hyväksynyt 14.11.2022 § 300 Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokrausperiaatteet. Toimitilojen jatkovuokrausperiaatteilla linjataan vuokraamiseen liittyvät periaatteet varsinkin 3+1 siirtymäkauden jälkeen. Lisäksi kaikki muiden toimijoiden kanssa voimassa olevat vuokrasopimukset tarkastellaan. Hyvinvointialueen palvelujärjestelmän uudistaminen ja palveluverkkopäätökset vaikuttavat jatkossa keskeisesti tarvittavaan tilatarpeeseen. Vuokrasopimusneuvottelut on tarkoitus aloittaa kuntien kanssa syyskuussa 2024 ja jatkaa neuvotteluita vuoden 2025 aikana.

Linjattavilla jatkovuokrausperiaatteilla tavoitellaan mm. hyvinvointialueen palveluverkkopäätösten mukaisesti toiminnallisesti toimivia kokonaisuuksia, kustannustehokkaita ratkaisuja ja tilatehokkuuden parantamista. Vuokrakustannuksia on tarkoitus saada nykyistä pienemmäksi vähentämällä tilatarvetta sekä neuvottelemalla nykyistä vuokraa alemmaksi ja uudistukselle asetetusta säästötavoitteesta riippuen. Säästöpotentiaali määräytyy palvelujärjestelmän uudistuksen tavoitteiden mukaisesti.

Keskeisiksi linjauksiksi esitetään seuraavaa:

- 1) Hyvinvointialue vuokraa tarvitsemiansa rakennuksia vain niiltä osin, kun tiloja käytetään hyvinvointialueen toimintaan – tyhjiä ja tarpeettomia tiloja ei vuokrata
- 2) Kuntien kanssa solmitut 3+1 sopimukset neuvotellaan tarvittavilta osin uusiksi vuosien 2024 ja 2025 aikana niin, että ne tulevat voimaan viimeistään 1.1.2026 alkaen
- 3) Kuntien kanssa solmittujen 3+1 sopimusten optiovuosia ei lähtökohtaisesti käytetä
- 4) Kaikki siirtyneet sopimukset tarkastellaan ja tarvittaessa neuvotellaan uusiksi

- 5) Jatkettavat vuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla (pidemmät sitoumukset edellyttävät hyväksyntää investointisuunnitelmaan). Poikkeustapaukset tuodaan erikseen aluehallituksen päätettäväksi.

Esityslistan liitteenä:

- Kunnilta ja muilta toimijoilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet

Valmistelijan päätösehdotus:

Aluehallitus hyväksyy kunnilta ja muilta toimijoilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Toimitilojen jatkovuokraaminen palvelujärjestelmän uudistamisen ja sen tavoitteiden mukaisesti.

Toimivallan peruste hallintosääntö 36 §

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää hyväksyä kunnilta ja muilta toimijoilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet asiaselosteen mukaisesti.

Päätös Merkitään pöytäkirjaan, että:
- Riitta Raatikainen, Merja Rautiainen, Kati Åhman, Kati Hynninen ja Juho Pahajoki ilmoittivat olevansa esteellisiä (HL 28.1. kohta 5 ja 7) ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 10.43 - 11.07.
- Teija Savolainen-Lipponen, Pekka Pollari ja Anna Partanen olivat läsnä kokouksessa asian esittelyn ja päätöksenteon ajan klo 10.43 - 11.07.
- Puheenjohtajana toimi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan Hannu Kokki.
- Petri Pyy oli läsnä kokouksessa klo 10.48 - 11.07.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 27.12.2024
140/00.01.02.04/2022

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi

Osa Pohjois-Savon kunnista on suunnitellut tai käynnistänyt omistamiensa pelastusasemien myynnin. Esimerkiksi Kuopion kaupungilla on myynnissä tällä hetkellä Karttulan, Maaningan ja Vehmersalmen pelastusasemat, joiden osalta Pohjois-Savon

hyvinvointialueen ja Kuopion kaupungin välillä on vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset ja jotka päättyvät 31.12.2025. Hyvinvointialueen tavoitteena on turvata toiminnan jatkuvuus pelastusasemien osalta ja solmia uudet pelastusasemien vuokrasopimukset 1.1.2026 alkaen. Riskinä on kuitenkin tunnistettu juuri pelastusasemien osalta, että mahdolliset ostajat tarvitsevat tilat omaan käyttöönsä eivätkä välttämättä vuokraisi tiloja jatkossa hyvinvointialueelle.

Hyvinvointialueen ensisijaisena tavoitteena on neuvotella kuntien/kuntien kiinteistöyhtiöiden kanssa toimitilojen jatkovuokraamisesta hyvinvointialueen (Ahall 16.9.2024 § 284) linjaamien periaatteiden mukaisesti. Mikäli kunnilla on kuitenkin pelastusasemien myyntiaikeita yksityisille, hyvinvointialue neuvottelee kohteiden ostamisesta tai pidemmästä määräaikaisesta vuokraamisesta niiden pelastusasemien osalta, joissa toiminnan jatkuvuuden turvaaminen voi vaarantua. Kiinteistöjen pidempiaikainen vuokraaminen tai osto ovat ehdollisia valtioneuvoston hyvinvointialueen myöntämälle lainanottovaltuudelle. Tämä edellyttää mahdollisesti mahdollisesti muutosta investointisuunnitelmaan 2025 tai hankintojen sisällyttämistä suunnitelmaan 2026. Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset päivitetään alkuvuodesta 2025, jossa huomioidaan toiminnan jatkuvuuden turvaaminen myös muiden kriittisten kohteiden osalta.

Valmistelijan päätösehdotus:

Aluehallitus käynnistää Kuopion kaupungin ja mahdollisesti muiden kuntien kanssa neuvottelut toiminnan kannalta kriittisten pelastusasemien osalta mahdollisesta ostamisesta tai pitkäaikaisesta vuokraamisesta toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi. Tämä edellyttää mahdollisesti mahdollisesti muutosta investointisuunnitelmaan 2025 tai hankintojen sisällyttämistä suunnitelmaan 2026.

Ennakkovaikutusten arviointi

Palvelutuotannon kannalta kriittisten toimitilojen turvaamisen varmistaminen

Toimivallan peruste

hallintosääntö 36 §

Esittelijä

hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää käynnistää neuvottelut Kuopion kaupungin ja mahdollisesti muiden kuntien kanssa toiminnan kannalta kriittisten pelastusasemien osalta. Vaihtoehtoina on joko kohteiden ostaminen tai pitkäaikainen vuokraaminen. Näillä toimilla pystytään turvaamaan toiminnan jatkuvuus myös jatkossa. Tämä edellyttää mahdollisesti mahdollisesti muutosta investointisuunnitelmaan 2025 tai hankintojen sisällyttämistä suunnitelmaan 2026.

Päätös