

Etelä-Savon hyvinvointialueen lausuntopyyntö koskien toimitiloja

KH 05.11.2024 § 201
195/00.04.01/2024

Etelä-Savon hyvinvointialueen valtuusto päätti kokouksessaan 17.6.2024 § 30 hyvinvointialueen vuokrattuja toimitiloja koskien seuraavaa:

1. Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.
2. Yksityisten vuokranantajien kanssa avataan vuokrasopimusten muutosneuvottelut. Mikäli lopputulos ei ole hyvinvointialueen näkökulmasta tyydyttävä, konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimukset hallintosäännön toimivaltaa ja toimivallan siirtoa koskevat säännökset huomioiden.
3. Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.
4. Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannusperiaatetta:
 - ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain hyvinvointialueindeksin perusteella (tarkastuskuukausi syyskuu).
 - kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan sopia sähkön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyväksi.
5. Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.). Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määritellä lopullinen pääomavuokrataso.
6. Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.
7. Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Toimitiloja koskevien linjausten vaikuttaessa palveluverkkoon asiat tuodaan erikseen hallintosäännön 8.5 §:n 3 kohdan mukaisesti aluehallituksen kautta aluevaltuuston päätettäväksi.

Päätökseen liitetty ponsi: "Eloisan on välttämätöntä hakea säästöjä myös kiinteistökuluista. Turhat tilakustannukset vievät resursseja ihmisten palveluista. Kiinteistösäästöt eivät kuitenkaan saa ohjata palveluiden järjestämistä - valtuusto on kokouksessaan 11.12.2023 linjannut, ettei tilojen muutoksilla ja tiivistämisellä saa heikentää sote-asemien palveluvalikoimaa. Kohdan 1. mukaiset neuvottelut kuntien kanssa tulee käydä hyvin valmistellen, perusteellisesti ja molempien osapuolten näkemykset huomioiden."

Etelä-Savon hyvinvointialue pyytää Enonkosken kunnan lausuntoa 31.10.2024 mennessä hyvinvointialueen valtuuston päätöksestä

vuokrasopimusten uudelleen neuvottelusta sekä edellä esitetyistä vuokrasopimusten laskentaperusteista.

Etelä-Savon alueen kunnat ovat pyytäneet jatkoaikaa lausunnon antamiselle ja Eloisa on pyytänyt toimittamaan kuntien lausunnot 17.11.2024 mennessä Etelä-Savon hyvinvointialueen kirjaamoon.

Liite Etelä-Savon hyvinvointialueen lausuntopyyntö koskien toimitiloja

Lapsivaikutusten arviointi: Ei vaikutusta.

Valmistelija Kunnanjohtaja Minna Laurio

Esittelijä Kunnanjohtaja Minna Laurio

Päätösehdotus Enonkosken kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon koskien Etelä-Savon hyvinvointialueen toimitiloja:

Enonkosken kunnan alueen sosiaali- ja terveydenhuollon palveluihin liittyvät kiinteistöt liittyvät vahvasti kuntien lähipalveluihin ja ovat aktiivisessa käytössä. Rakennuksilla on paitsi merkitystä sote-palvelujen tuottamispaikkana, myös ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä.

Enonkosken kunta tuo huolensa esille, että hyvinvointialueiden palvelutarjonnan tehostaminen ja keskittäminen vähentää kunnan omistamien kiinteistöjen käyttöä. Palveluiden keskittyminen ja lähipalveluiden väheneminen vaikuttavat suoraan paitsi kuntalaisten sote-palveluiden saatavuuteen, mutta myös kunnan elinvoimaisuuteen. Erityisesti ikääntyneiden sote-palvelujen saatavuus lähipalveluina tulee turvata, koska asiakkaiden palvelutarve ei vähene sillä, että lähipalvelupisteet viedään kunnasta pois. Riskinä tilojen perusteettomalle vähentämiselle on, että palvelutarve kasvaa päivystyspalveluissa sekä erikoissairaanhoidossa, joka ei ole taloudellisesti eikä inhimillisesti järkevää. Ikääntyneiden palveluasumiseen liittyvät tilat ovat pääsääntöisesti asuintiloja, joista Eloisa saa vuokratuloa asiakkailta.

Enonkosken kunta tuo huolensa esille, että mikäli hyvinvointialue vuokraa esimerkiksi terveysasemalta vain tietyt huoneet käyttöönsä, on huomioitava, että miten kunta voi markkinoida kiinteistöstä yksittäistä huonetta muuhun käyttöön, koska sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevilta tiloissa tulee huomioida mm. turvallisuus ja puhtaanapito.

Vuokran omakustannusperiaate ei mahdollista tulevaisuudessa tilojen täysipainoista kehittämistä tai tarpeellisia korjausinvestointitarpeita. Vuokrattujen tilojen vuokratason tulee olla sellainen, että sillä kunta pystyy kattamaan tiloista aiheutuvat ylläpitokustannukset sekä tarvittavat korjausinvestoinnit. Vuokrasopimusten irtisanomisajaksi esitetty 12 kuukautta on liian lyhyt, koska kuntien talousarvioihin tehdään mahdolliset korjausinvestoinnit talousarviovuosittain sekä useammaksi vuodeksi eteenpäin, tulee kunnalla olla tosiasiallinen mahdollisuus suunnitella talouttaan pidemmällä aikavälillä.

Enonkosken kunta tuo esille, että vuokrattavien tilojen osalta tulee tehdä kuntakohtainen arviointi siitä, mitä vaikutuksia tilojen irtisanomisella tai vuokratason alentamisvaatimuksilla on hyvinvointialueen tuottamiin palveluihin sekä asiakkaiden saamaan palveluun.

Enonkosken kunta myös haluaa tehdä rakentavaa ja onnistunutta yhteistyötä sosiaali- ja terveydenhuollon lähipalvelujen turvaamiseksi kunnan asukkaille ja siihen tarvitaan aktiivista vuoropuhelua.

Muutettu päätösehdotus Enonkosken kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon koskien Etelä-Savon hyvinvointialueen toimitiloja:

Enonkosken kunnan alueen sosiaali- ja terveydenhuollon palveluihin liittyvät kiinteistöt liittyvät vahvasti kuntien lähipalveluihin ja ovat aktiivisessa käytössä. Rakennuksilla on paitsi merkitystä sote-palvelujen tuottamispaikkana, myös ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä.

Enonkosken kunta tuo huolensa esille, että hyvinvointialueiden palvelutarjonnan tehostaminen ja keskittäminen vähentää kunnan omistamien kiinteistöjen käyttöä. Palveluiden keskittyminen ja lähipalveluiden väheneminen vaikuttavat suoraan paitsi kuntalaisten sote-palveluiden saatavuuteen, mutta myös kunnan elinvoimaisuuteen. Erityisesti ikääntyneiden sote-palvelujen saatavuus lähipalveluina tulee turvata, koska asiakkaiden palvelutarve ei vähene sillä, että lähipalvelupisteet viedään kunnasta pois. Riskinä tilojen perusteettomalle vähentämiselle on, että palvelutarve kasvaa päivitys- ja palveluissa sekä erikoissairaanhoidossa, joka ei ole taloudellisesti eikä inhimillisesti järkevää. Ikääntyneiden palveluasumiseen liittyvät tilat ovat pääsääntöisesti asuintiloja, joista Eloisa saa vuokratuloa asiakkailta.

Enonkosken kunta tuo huolensa esille, että mikäli hyvinvointialue vuokraa esimerkiksi terveysasemalta vain tietyt huoneet käyttöönsä, on huomioitava, että miten kunta voi markkinoida kiinteistöistä yksittäistä huonetta muuhun käyttöön, koska sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevilta tiloissa tulee huomioida mm. turvallisuus ja puhtaanapito.

Vuokran omakustannusperiaate ei mahdollista tulevaisuudessa tilojen täysipainoista kehittämistä tai tarpeellisia korjausinvestointitarpeita. Vuokrattujen tilojen vuokratason tulee olla sellainen, että sillä kunta pystyy kattamaan tiloista aiheutuvat ylläpitokustannukset sekä tarvittavat korjausinvestoinnit. Vuokrasopimusten irtisanomisajaksi esitetty 12 kuukautta on liian lyhyt, koska kuntien talousarvioihin tehdään mahdolliset korjausinvestoinnit talousarviovuosittain sekä useammaksi vuodeksi eteenpäin, tulee kunnalla olla tosiasiallinen mahdollisuus suunnitella talouttaan pidemmällä aikavälillä.

Enonkosken kunta tuo esille, että vuokrattavien tilojen osalta tulee tehdä kuntakohtainen arviointi siitä, mitä vaikutuksia tilojen irtisanomisella tai vuokratason alentamisvaatimuksilla on hyvinvointialueen tuottamiin palveluihin sekä asiakkaiden saamaan palveluun.

Lisäksi kunnanhallitus huomauttaa Etelä-Savon hyvinvointialuetta, että kuntien velvollisuus on yhtiöittää sote-kiinteistöt vuonna 2026 ja kiinteistöyhtiön vuokratulojen tulee kattaa menot.

Enonkosken kunta myös haluaa tehdä rakentavaa ja onnistunutta yhteistyötä sosiaali- ja terveydenhuollon lähipalvelujen turvaamiseksi kunnan asukkaille ja siihen tarvitaan aktiivista vuoropuhelua

Päätös

Esitys hyväksyttiin.