

Savukosken kunnan ja Lapin hyvinvointialueen väliset kiinteistöjen vuokrasopimukset

Khall 27.03.2023 § 48

Valmistelija

Tekninen johtaja Jarmo Ahtinen, 0400 213 633 tai jarmo.ahinen@savukoski.fi ja Sami Ämmälä, 040 677 2044 tai sami.ammala@savukoski.fi

Savukosken kunta ja Lapin hyvinvointialue ovat neuvotelleet keskenään LapHA:lle siirtyvien tilojen vuokrasopimuksista ja vuokran määräytymisen perusteista. Vuokran neliöhinnat on määritelty Valtioneuvoston asetuksen 272/2022 "Kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026" mukaisesti. Asetuksessa vuokran hintaan vaikuttavat paikkakunta, rakennuksen ikä- ja kokokertoimet sekä ylläpidon yksikköhinnat rakennustyypeittäin. Vuokra jakautuu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta rakennuksen tekniselle arvolle. Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpidon kustannukset, hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetuksen liitteen mukaisesti. Lisäksi on sovittu tarkemmin erillisessä vastuunjakotaulukossa vuokranantajan ja vuokralaisen välisten vastuiden jakautumisesta.

Savukosken kunta vuokraa Lapin hyvinvointialueelle Saukodin A- ja C-rakennukset sekä koululta kouluterveydenhoitajan ja koulukuraattorin toimitilat. Kunnanvirastolta vuokrataan sosiaalitoimen toimitilat.

Saukodin A-rakennuksen vuokratulot ovat 12.421 €/kk eli vuodessa 149.056 €. Saukoti C-rakennuksen vuokratulot ovat 10.481 €/kk ja vuosivuokra on siten 125.776 €. Kouluterveydenhuollon tilavuokra on vuodessa 3.498 €/vuosi ja kunnanvirastolta sosiaalitoimen tilavuokrat 5.208 €/vuosi. Yhteensä Lapin hyvinvointialue maksaa Savukosken kunnalle vuodessa vuokria em. toimitiloista 283.539,84 euroa. Saukodin keittiöltä on jo vuokrattu Pohjois-Lapin Ruoka Oy:lle tilat noin 13.000 € vuosivuokralla.

Nyt sovittava vuokra-aika on muodoltaan 3+1 vuotta eli varsinainen vuokrakausi kattaa vuodet 2023-2025 ja vuosi 2026 on optiovuosi.

Alustavasti on neuvoteltu LapHA:n kanssa uuden rakennuksen tekemisestä huonokuntoisen Saukoti A:n korvaamiseksi. Tämä vaikuttaa kyseisen kohteen vuokra-aikaan. Tästä uudisrakentamisesta tuodaan kunnanhallitukselle oma erillinen päätösesitys ratkaistavaksi pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (20 vuotta) mukaisesti.

Oheismateriaalina on laskelma neuvottelujen tuloksena hyväksytyistä vuokrien hinnoista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Eeva-Maria Maijala

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy vuokranantajan puolesta Lapin hyvinvointialueelle vuokrattavien toimitilojen vuokrasopimukset.

Päätös	<p>Tekninen johtaja Jarmo Ahtinen selvitti asiaa.</p> <p>Keskustelun kuluessa vs. kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan, että Savukosken kunnan ja Lapin hyvinvointialueen väliset kiinteistöjen vuokrasopimukset merkitään tässä vaiheessa tiedoksi ja lopullinen päätös asiassa tehdään sitten kun saadaan Lapin hyvinvointialueelta lopullinen esitys vuokrasopimukseksi.</p> <p>Jan Hietanen kannatti muutettua päätösehdotusta.</p> <p>Vs. kunnanjohtajan kokouksessa muuttama päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p>
Jakelu	<p>Lapin hyvinvointialue Tekninen toimi Taloustoimisto</p>
Khall 16.05.2023 § 102 36/10.03.02.02/2023	
Valmistelija	<p>Tekninen johtaja Sami Ämmälä, 040 677 2044, sami.ammala@savukoski.fi</p> <p>Lapin hyvinvointialue on vuokrannut Savukosken kunnalta 1.1.2023 alkaen liitteen 1 mukaisia toimitiloja, jotka ovat sosiaali- ja terveystalouksien käytössä. Tilat vuokrataan vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisin ehdoin ajalle 3 + 1 vuotta, neljäs vuosi on ns. optiovuosi. Asetus määrittää vuokrattavien tilojen kokonaisvuokrat, jotka muodostuvat pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.</p> <p>Savukosken kunta on lähettänyt vuokraesityksensä hyvinvointialueen tekniselle johtajalle ja toimitilapäällikölle loppuvuoden 2022 aikana. Hyvinvointialue on tarkistuttanut vuokraesitykset. Tarkistuslaskennan jälkeen hyvinvointialue esittää, että vuokrasopimukset solmittaisiin niiden kuntien/ kuntayhtymän/ kaupunkien kanssa, joiden esitykset pääoma- ja ylläpitovuokrasta ovat vuokra-asetuksen mukaisia.</p> <p>Hyvinvointialueen aluehallitus on hyväksynyt 19.4.2023 Savukosken kunnalta vuokrattavat kohteet esityslistan mukaisesti. Päätökseen sisältyy, että hyvinvointialueen hallintojohtaja voi hyväksyä lisäyksiä ja muutoksia kunnilta vuokrattaviin kohteisiin hankintavaltuuksiensa puitteissa. Vuokrasopimuksen liitteeksi on neuvoteltu vastuunjakomatriisi, johon on kirjattu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät vastuut.</p>
Esittelijä	<p>Kunnanjohtaja Eeva-Maria Maijala</p>
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) hyväksyy vuokranantajan puolesta Lapin hyvinvointialueelle vuokrattavien toimitilojen vuokrasopimukset, 2) valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>

Jakelu

Lapin hyvinvointialue
Tekninen toimi
Taloustoimisto