



Kunnilta ja muilta toimijoilta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet

Aluehallitus 16.9.2024

Tarkoitus ja tavoitteet:

- Aluehallitus on hyväksynyt 14.11.2022 § 300 Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokrausperiaatteet. Toimitilojen jatkovuokrausperiaatteilla linjataan vuokraamiseen liittyvät periaatteet varsinkin 3+1 siirtymäkauden jälkeen.
- Toimitilojen palveluverkkoa kehitetään Pohjois-Savon hyvinvointialueen palveluverkkopäätösten mukaisesti niin, että saavutetaan toiminnallisesti toimivat kokonaisuudet, kustannustehokkaat ratkaisut ja tilatehokkuus paranee
- Toimitilojen vuokraamisessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan muuntojoustavuus niin, että palveluiden järjestämiseen liittyvät muutokset voidaan huomioida myös toimitilaverkossa
- Vuokrakustannusten neuvottelu nykyisiä vuokrasopimuksia pienemmäksi

Toimitilojen nykytila:

- Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallinnassa olevia toimitiloja on noin 450 eri toimipisteessä ja yhteensä noin 625 000 m² (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
- Kuntien kanssa solmittuja 3+1 vuokrasopimuksia on yhteensä 275 kpl ja muita vuokrasopimuksia 158 kpl
- Hyvinvointialueen vuokrakustannukset vuonna 2023 olivat yhteensä n. 67 M€ - kunnille maksettiin noin 49 M€ ja yksityisille 18 M€

Keskeiset linjaukset:

- 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 uudelleen vuosien 2024 ja 2025 aikana niin, että uudet sopimukset 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

Palveluverkkouudistuksen vaikutusten arviointi vuokraamiseen (R1 ja R2)

- Palvelutoimialat määrittävät toiminnan tarvitsemat tilatarpeet palveluverkkopäätösten mukaisesti ja ne vaikuttavat tarvittavien tilojen vuokraamiseen sekä saavutettavaan säästöpotentiaaliin
- Sotokeskukset: nykyiset rakennukset vuokrataan pääsääntöisesti kokonaan
 - Vuokrasäästöt riippuen uudistukselle asetetusta säästötavoitteesta
- Laajat soteasemat: nykyiset rakennukset vuokrataan osittain, niiltä osin kuin hyvinvointialueen käyttöön jää tiloja
 - Vuokrasäästöt riippuen uudistukselle asetetusta säästötavoitteesta
- Osa-aikaiset soteasemat: nykyiset rakennukset vuokrataan osittain tai toiminnot voidaan siirtää mahdollisuuksien mukaan muuhun soveltuvaan rakennukseen kunnassa
 - Vuokrasäästöt riippuen uudistukselle asetetusta säästötavoitteesta
- Hyvinvointialueella on mahdollisuus keskittää muita hyvinvointialueen toimintoja vapautuviin sotekeskusten ja -asemien tiloihin
- Lakkautettavien vuodeosastojen tiloja ei vuokrata, mikäli niihin ei saada järjesteltyä kohtuullisin kustannuksin keskitettyä hyvinvointialueen muita toimintoja
- Muista palveluverkkopäätösten mukaisten lakkautettavien toimintojen tarvitsemista toimitiloista luovutaan, esim. Harjulan sairaala

Muita yleisiä periaatteita

- Toimitilojen jatkovuokraamisesta vastaa hyvinvointialueen kiinteistöhallinto
- Vuokraaminen ja vuokratason määräytyminen perustuu markkinaehtoisuuteen sekä vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen neuvotteluun (mm. vuokra-asetus ei ole enää voimassa 1.1.2026 alkaen). Kuntien on yhtiöitettävä sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen vuokraustoiminta siirtymäkauden jälkeen.
- Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta:
 - Pääomavuokra muodostuu kiinteistön poistoista ja lainojen korkokuluista sekä mahdollisista uusien tehtyjen investointien poistoista ja korkokuluista
 - Ylläpitovuokra sisältää pääsääntöisesti mm. hallinto-, käyttö-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Ylläpitovuokra sidotaan lähtökohtaisesti todellisiin kustannuksiin. Sähkö, vesi ja erityisjätteet voidaan sopia tapauskohtaisesti suoraan vuokralaiselle tulevaksi tai ylläpitovuokraan kuuluvaksi
- Hyvinvointialueen keskeisten tukitoimijoiden (mm. in-house toimijat) tarvitsemat toimitilat on mahdollisuus vuokrata hyvinvointialueelle ja edelleen tukitoimijoille, mikäli tilat sijaitsevat hyvinvointialueen vuokraamien tilojen ja palveluiden yhteydessä ja jos sen katsotaan olevan hyvinvointialueen edun mukaista.