

Kangasniemen kunnan lausunto Etelä-Savon hyvinvointialueen toimitilalinjauksista

Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisa on kokouksessaan 17.6.2024 § 30 päättänyt hyvinvointialueelle vuokrattujen toimitilojen linjauksista. Eloisa on toimittanut kunnille lausuntopyynnön koskien vuokrasopimusten uudelleen neuvottelua sekä vuokrasopimusten laskentaperusteita. Lausunto tulee toimittaa hyvinvointialueen kirjaamoon viimeistään 17.11.2024.

Kangasniemen kunta tiedostaa Etelä-Savon hyvinvointialueen taloudelliset haasteet ja ymmärtää, että Eloisa joutuu etsimään säästöjä ja vaihtoehtoisia toimintamalleja mm. kiinteistökustannuksiin liittyen. Kangasniemen kunta on jatkossakin valmis keskustelemaan rakentavasti ja ratkaisuhakuisesti hyvinvointialueen kanssa toimitiloja koskevista tarpeista, tilavuokriin liittyvistä ehdoista sekä tulevaisuuden toimintamalleista.

Kunta haluaa kuitenkin nostaa esille joitakin näkökohtia lausuntopyynnössä mainittujen vuokrasopimuslinjausten osalta. Ensinnäkin Kangasniemen kunta pitää lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisena sitä, että hyvinvointialue vuokraa rakennukset käyttöön vain niiltä osin kuin tiloja käytetään. Samalla on kuitenkin huomioitava rakennusten ylläpitokustannuksiin liittyvät kokonaisvastuut sekä tyhjilleen jäävien tilojen muut käyttömahdollisuudet. Näitä tilojen käyttöön liittyviä yksityiskohtia ja vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia on suunniteltava yhteistyössä vuokranantajan kanssa. Kangasniemen kunta on valmis keskustelemaan Eloisan kanssa uudenlaisista tilaratkaisuista, palvelu- ja yhteistyömalleista sekä niiden kehittämisestä. Kunnan osalta tavoitteena on se, että vuokratilat olisivat jatkossakin tehokkaassa ja monipuolisessa käytössä.

Kangasniemen kunta korostaa, että toimitilojen vuokratason tulee perustua todellisiin ylläpito- ja kunnossapitokustannuksiin. Kuntien tulee 1.1.2026 alkaen yhtiöittää sote-kiinteistöt, ja yhtiömuotoisessa kiinteistöjen omistuksessa omistajan on erityisesti huolehdittava kiinteistöyhtiön kannattavuudesta. Yhtiöittämisvelvoite johtaa siihen, että hyvinvointialueen vuokratason on katettava rakennuksen kaikki kulut, jotka liittyvät hallinnollisiin kustannuksiin, pääomakustannuksiin, kiinteistöjen käyttötalouden kuluihin sekä korjausinvestointeihin. Lisäksi on huomioitava kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvien lainojen korkotaso ja niistä aiheutuva todellinen kustannusvaikutus. Lausuntopyynnössä mainittu pääomavuokrataso on riittämätön kulujen kattamiseen.

Hyvinvointialueen lausuntopyynnössä mainittu vuokrasopimusten 12 kuukauden irtisanomisaika ei mahdollista kiinteistöjen käytön ja tulevien investointitarpeiden osalta riittävää ennustettavuutta. Lyhyt irtisanomisaika rajoittaa toimitilojen pitkäjänteisen kehittämisen mahdollisuuksia. Toisaalta vuokrasopimusten irtisanomisajoista riippumatta on tärkeää, että hyvinvointialue toimittaa kunnalle vuokraneuvottelujen yhteydessä kiinteistökohtaisen suunnitelman tai vision pitkän aikavälin käyttötarpeista ja niihin liittyvistä vaihtoehdoista. Tämä lisäisi tilasuunnittelun ennakoitavuutta ja edesauttaisi rakennusten kehittämismahdollisuuksia.

Lopuksi kunta toteaa lausuntonaan, että tilavuokrien määräytymisen perusteiden tulee olla Etelä-Savon kunnissa tasapuolisia ja yhdenmukaisia eri toimijoiden näkökulmasta. Kangasniemen kunta on valmis kiinteistöjen omistajana ja toisena sopimusosapuolena avoimeen, yhteiseen päämäärään pyrkivään ja eri vaihtoehtoja tarkastelemaan vuokraneuvotteluun. Yhteisenä tavoitteena tulee olla se, että paikkakunnan sosiaali- ja terveyspalvelut voidaan turvata myös jatkossa hyväkuntoisissa toimitiloissa.