

## **Kuntien vuokrasopimuksia tulee kohdella tasapuolisesti ja kaikkien sopimusten korvaustason tulee aidosti kattaa kustannukset**

Eduskunta on hyväksynyt hyvinvointialueuudistusta koskevan vuokra-asetuksen (272) 7.4.2022. Jo asetuksen kommentointikierroksen aikana nousi esille kestämaton tulkinta, jonka mukaan ne kunnat, jotka ovat aikanaan perustaneet Paras-lain perusteella vapaaehtoisen sote-kuntayhtymän joutuisivat eriarvoiseen ja kohtuuttomaan asemaan siirtyvien vuokrasopimusten kestoajan ja vuokran määrän osalta. Eriarvoisuus syntyy tulkinnasta, jonka mukaan niiden kuntien ja Paras-lain mukaisen vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa tehdyt vuokrasopimukset tulkittaisiin sellaisenaan siirtyvinä sopimuksina eikä näihin sovellettaisi asetuksen mukaista siirtymäajan 3+1 vuodeksi / vuosiksi 2023-2026 vuokrasopimusta. Tämä siitäkkin huolimatta, että asetuksessa on hyvin selvästi määritelty asiaa seuraavasti: ”Tässä asetuksessa säädetään hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain 22 §:n 2 momentin mukaisella vuokra-ajalla. Mitä tässä asetuksessa säädetään kunnasta, sovelletaan mainitun lain 32 §:ssä tarkoitettuihin kuntayhtymiin.”

Mainitun tulkinnan mukaan nämä kuntien ja kuntayhtymien väliset sopimukset siis jatkuisivat sellaisenaan entisineen vuokramäärityksineen ja muine ehtoineen. Koska kuntien ja kuntayhtymien välisiä vuokrasopimuksia ei tulkittaisi asetuksen mukaisiksi kunnan ja hyvinvointialueen välisiksi vuokrasopimuksiksi, hyvinvointialue voisi jopa käyttää lain sallimaa irtisanomismahdollisuutta, samoin kuin se voi tehdä minkä tahansa kunnan tai kuntayhtymän tekemän, hyvinvointialueelle siirtyvän sopimuksen osalta. Epätasa-arvoisuuden vaikutus on iso ja joissain tapauksissa se voi johtaa kohtuuttomiin seurauksiin.

Asiasta on annettu lausuntoja, käyty neuvotteluja ja myös saatu erilaisia, vaihtelevia tulkintoja. Kunnat eivät ole lukuisista eri yhteyksissä esitetyistä pyynnöistä huolimatta saaneet asiaan selvää vastausta. Teknisten johtajien kokouksessa 7.9.2022 on käyty läpi vuokrasopimuksia ja diassa s. 7 (liitteenä) hyvin yksiselitteisesti todetaan, että uudistuksen syntyessä lakkaavien kuntayhtymien sopimuksia käsitellään samoin kuin muiden kuntien sopimuksia. Kuntayhtymä on katsottava lakkaavaksi, jos sen toiminta tosiasiallisesti päättyy vuodenvaihteessa sen tehtävien ja henkilöstön siirtyessä täysimääräisenä hyvinvointialueelle. Tilinpäätösten hyväksymisen takia kuntayhtymät voidaan teknisesti purkaa vasta myöhemmin, mutta niiden toiminta on silti katsottava päättyväksi vuodenvaihteessa.

Teknisten johtajien ja kunnanjohtajien kokouksissa olleiden ja materiaalia lukeneiden taholta diaa on ymmärrettävästi tulkittu juuri niin kuin siinä lukeekin. Myös kokouksessa käyty keskustelu tukee tätä tulkintaa, samoin kuntiin liittyvät sopimusohjeet. Näin ollen sopimukset on päivitetty asetusten mukaiseksi niiltä osin, kun se on ollut mahdollista ja ne on myös siirretty kuntien sopimuskokonaisuuden osana ClouDia-järjestelmään. Uusien sopimusten neuvotteluja on jääty odottamaan erityisesti niiden sisällön suhteen. Hyvinvointialue toimitti lokakuussa kunnille sopimusohjeiden niiden kanssa laadittavista uusista sopimuksista, ja näitäkin sopimuksia on jo tallennettu ohjeiden mukaisesti ClouDiaan. Uusien sopimusten tekeminen on välttämätöntä ei pelkästään niiden keston (3+1) vaan myös kustannustason sekä sisällön osalta. Jo pelkästään yhden kuntayhtymän (Oulunkaaren) neuvotteluissa on käynyt ilmi, että myös Pohde on olettanut, että sopimukset ovat sen kaltaisia, että ne sisältävät erinäisiä palveluja, joita Pohde ei ainakaan tällä aikataululla pysty muuta kautta hankkimaan.

## **Vuokra ja sen määräytyminen**

Useat perustason kuntayhtymäkunnat ovat aikoinaan sopineet perustettavan ja heidän yhdessä omistamansa kuntayhtymän kanssa, että kuntayhtymä saa sotekäytössä olevat kiinteistöt käyttöönsä vuokralla, joka kattaa vain ns. käyttökustannukset (vesi, sähkö, lämmitys sekä mahdolliset muut kiinteistön omistajan tuottamat palvelut) jos niitäkään. Vuokra ei pääsääntöisesti kata pääomakustannuksia ja/tai investointikustannuksia eikä esimerkiksi maavuokria. Osa sopimuksista sisältää myös erinäisiä tukipalveluja, jotka vaihtelevat paikallisten olosuhteiden, tarpeen ja kyseisten palveluiden saatavuuden mukaan. Tämä on ollut vakiintunut tapa ja perusteltavissa erityisesti, kun kunnat ovat omistaneet kuntayhtymän, joka on järjestänyt palvelut kunnan asukkaille ja toiminut osana kuntakonsernia. Sopimukset ovat ottaneet huomioon myös pitkät etäisyydet ja siitä syntyvät järkevät työyhdistelmät ja kokonaisratkaisut. Erot nykyisten sopimusten vuokratason ja asetuksen mukaisten vuokratasojen välillä ovat laskutavasta riippuen jopa useita kymmeniä prosentteja.

Sote-palveluiden rahoitusvastuun siirtyessä pois kunnalta ei edellä kuvattu kunnan vastuu kiinteistö- ja tukipalveluiden vastikkeettomasta järjestämisestä ja rahoittamisesta voi jatkua. Kyseisiin palveluihin tarkoitettu valtionosuus- ja verotulorahoitus siirtyy kunnilta hyvinvointialueille, joten kunnille ei voi jäädä niiden järjestämisestä koituvaa tappiollista rahoitusvastuuta. Siirtymävaiheen turvaamiseksi useimmat kunnat ovat edelleenkin valmiita tuottamaan mainitut palvelut, mutta niistä on sovittava tasavertaisesti vastaavalla tavalla kuin hyvinvointialue sopii niiden kuntien kanssa, joilla sote-palveluiden järjestämisvastuu on vielä omana toimintana.

## **Sopimusten jatkon turvaaminen**

Hyvinvointialueen syntyessä tilanne muuttuu olennaisesti. Kunnat vuokraavat jatkossa kiinteistönsä erilliselle, kuntakonserniin kuulumattomalle organisaatiolle. Tällöin aito, kaikki kustannukset kattava vuokra on perusteltu. Se on välttämätön myös sen takia, että jatkossakin kunnat voivat ylipäättänsä varmistaa terveellisten ja turvallisten kiinteistöjen tarjoamisen hyvinvointialueen käyttöön. Asianmukainen, kaikki kustannukset kattava vuokra indeksikorjauksineen on tärkeä myös siirtymäaikana, jotta lain vaatimat kiinteistöyhtiöt syntyvät siirtymäajan jälkeen terveelle pohjalle ja mahdolliset tulevaisuuden investoinnit sekä kiinteistöjen kunnossapito pystytään järjestämään ilman katkoksia.

Vuokran määräytymisen lisäksi tulkinta johtaa tilanteeseen, jossa asetuksen ja lainsäädännön henki ei toteudu siltä osin, että kunnat voisivat luottaa siihen, että kiinteistöt vuokrataan ainakin siirtymäajan. Tämänkin osalta kuntayhtymäkunnat ovat tilanteessa, jossa vuokrasopimus voidaan irtisanoa jo siirtymäaikana. Tällöin kiinteistö jää pahimmillaan tyhjäksi ja kunta ilman vuokratuloja. Tämä saattaa vaikuttaa myös palveluverkon ratkaisuihin. Kiinteistöt, joiden osalta vuokrasopimus voidaan irtisanoa jo siirtymäaikana ilman kuluja, voi helposti olla kohde, jossa palvelut loppuvat ensimmäisenä. Se mahdollistaa palveluiden keskittämisen ja sitä kautta kustannussäästöt. Tämä ei ole alueen asukkaidenkaan tasapuolisen käsittelyn tai aidon palvelutarpeen näkemyksestä oikein.

## **Tulkinta oikaistava välittömästi**

Pohteen osalta tulkinta on edellä mainituista syistä kohtuuton kuntien tasapuolisen kohtelun kannalta niin talousvaikutusten kuin toiminnallisten vaikutustenkin kannalta. On suorastaan oikeusvaltioperiaatteiden vastaista ja kestäväntöntä, että aikanaan Paras-lakia noudattaneiden kuntien asema olisi nyt hyvinvointialueuudistuksessa muita kuntia ja myös ns. Paras-lakia noudattamatta jättäneitä kuntia heikompi. Menettelytapa ja tulkinta on myös kuntien itsemääräämisoikeuden kannalta arveluttavaa.

Joutuisihan kunta tällä menettelyllä korvaamaan ja tukemaan toisen organisaation käytössä olevista kiinteistöistä tulevia kustannuksia ilman mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Ongelma on korjattava välittömästi ja kaikkien kuntien osalta vuokrasopimukset pitää tehdä samoin perustein. Tämän tulkinnan tulee koskea myös kuntien omistamien kiinteistöyhtiöiden tekemiä sopimuksia. Sopimusten tulee kattaa myös pääsääntöisesti kunnan käyttöön jäävät kiinteistöt niiden tilojen osalta, joita hyvinvointialue tulee käyttämään (esim. terveydenhoitajan vastaanotto), vaikka ne nykyisellään olisikin annettu kuntayhtymien käyttöön veloituksetta.

Kaikki ongelmat, jotka edellä kuvataan Paras-lain mukaisten kuntayhtymien ja hyvinvointialueen sopimusten osalta, ovat soveltuvien osin yhtä ongelmallisia myös soteulkoistuksen tehneiden kuntien sopimusten sekä osan pelastustoimen kiinteistöjen sopimusten osalta. Näiltäkin osin sopimukset on uudistettava vastaamaan asetuksessa määriteltyjä periaatteita ja oikeita kustannuksia indeksikorjauksineen.

Päätökset asiasta on tehtävä heti, jotta niin hyvinvointialue kuin kunnatkin pystyvät päättämään talousarvioistaan. Kunnat ja Pohde eivät voi käydä neuvotteluja pienemmistä käytännön asioistakaan ennen kuin tämä iso, periaatteellinen kysymys on ratkaistu. Neuvottelut on kuitenkin saatava jatkumaan mahdollisimman pian, jotta häiriötön siirtyminen ei vaarannu.

Yhteistyöterveisin,

Kari Pentti  
kunnanjohtaja, Alavieska

Riikka Moilanen  
kaupunginjohtaja, Oulainen

Juha Uusivirta  
kunnanjohtaja, Haapajärvi

Päivi Laajala  
kaupunginjohtaja, Oulu

Kimmo Hinno  
kaupunginjohtaja, Haapavesi

Tomi Timonen  
kaupunginjohtaja, Pudasjärvi

Marjukka Manninen  
kunnanjohtaja, Ii

Ismo Mäkeläinen  
kunnanjohtaja, Pyhäntä

Jukka Puoskari  
kaupunginjohtaja, Kalajoki

Leena Mikkola-Riekkinen  
kaupunginjohtaja, Raahen

Tuomas Lohi  
kunnanjohtaja, Kempele

Marjut Silvast  
kunnanjohtaja, Reisjärvi

Jouko Manninen  
kaupunginjohtaja, Kuusamo

Kai Korhonen  
kunnanjohtaja, Sievi

Esa Jussila  
kunnanjohtaja, Kärsämäki

Pertti Severinkangas  
kunnanjohtaja, Siikajoki

Pekka Rajala  
kunnanjohtaja, Liminka

Paula Karsi-Ruokolainen  
kunnanjohtaja, Lumijoki

Kari Jokela  
kunnanjohtaja, Merijärvi

Jussi Rämet  
kunnanjohtaja, Muhos

Päivi Karikumpu  
kaupunginjohtaja, Nivala

Pirre Seppänen  
kunnanjohtaja, Siikalatva

Aki Räisänen  
kunnanjohtaja, Taivalkoski

Vesa Anttila  
kunnanjohtaja, Tyrnävä

Anne Sormunen  
kunnanjohtaja, Utajärvi

Miira Raiskila  
kunnanjohtaja, Vaala

Maria Sorvisto  
kaupunginjohtaja, Ylivieska

## Vuokrasopimusvalmistelut, HVA näkökulma

### Kuntien vuokrasopimusten valmistelu

- **Toimeenpanolain ja vuokra-asetuksen antamat suuntaviivat**
  - Vuokrasopimukset tehdään joko 3+1 –sopimuksina tai siirtämällä olemassa olevat kunnan ja kolmannen osapuolen vuokrasopimukset HVAn vastuulle
- **Nykyiset kunnan ja kuntayhtymien sekä kunnan ja pelastuslaitosten väliset sopimukset ovat siirtyviä sopimuksia, lähtökohtana 28.2.2022 mennessä annetut ilmoitukset**
  - Mikäli kuntayhtymän toiminta lakkaa tänä vuonna ja käytössä ollut tila on kunnan omistuksessa, tehdään siitä 3+1 –sopimus
  - Jos kuntayhtymän toiminta lakkaa vasta ensi vuonna tai myöhemmin, neuvotellaan uudesta vuokrasopimuksesta erikseen
- **Pääoma- ja ylläpitovuokra (+kunnossapitovuokra) määräytyy 3+1 –sopimuksissa vuokra-asetuksen mukaan vuokra-ajan pituudesta huolimatta**
- Siirtyvien sopimusten vuokra on olemassa olevan sopimuksen mukainen – **ensi vuotta koskevia hinnankorotuksia ei tule kunnissa hyväksyä**