

Vaalan kunnan vastaus Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kompromissiehdotukseen sote-kiinteistöjen ja pelastuslaitoksen kiinteistöjen vuokrasopimusasiassa

Khall 21.12.2022 § 315

115/00.04.01/2022

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi
Rakennusmestari Pentti Väänänen, 0400 855 958, pentti.vaananen@vaala.fi
Hallintojohtaja Ari Niskanen, 0400 855 924, ari.niskanen@vaala.fi
Kunnanjohtaja Miira Raiskila, 0400 855 920, miira.raiskila@vaala.fi

Säädös- ja neuvottelutaustaa

Vaalan kunta on kuluvan vuoden aikana neuvotellut Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa lukuisia kertoja sote- ja pelastuslaitoskäytössä olevista kiinteistöistä. Asiassa on ollut epäselvyyttä ja ristiriitaisia näkemyksiä laadittavista ja siirtyvistä kiinteistöjen vuokrasopimuksista.

Valtioneuvosto antoi kiinteistöjä koskevista sopimuksista ns. vuokra-asetuksen 7.4.2022. Asetuksen mukaisesti kuntien omistamista sote- ja pelastuslaitoskäytössä olevista kiinteistöistä tehtäisiin hyvinvointialueiden kanssa uudet 3+1 vuoden mittaiset sopimukset, joissa olisi 6 % pääomavuokratuotto, maanvuokra ja asetuksessa määritelty ylläpitovuokra. Myöhemmin on ilmennyt tulkinta, että paraslain mukaiset vapaaehtoiset kuntayhtymäkunnat eivät saisi asetuksen mukaisia uusia sopimuksia, vaan kunnan ja kuntayhtymän välillä tehdyt sopimukset siirtyisivät hyvinvointialueille sellaisinaan.

Vaalan kunnalla ja Oulunkaaren kuntayhtymällä on ollut kiinteistöistä ns. käyttöoikeussopimus, jossa ei ole asetuksen kaltaisia tuottoja mukana lainkaan. Vaalan kunta on maksanut kiinteistöjen ylläpidon kokonaisuudessaan, eikä sitä ole erikseen laskutettu Oulunkaaren kuntayhtymältä. Kuvatulla tulkinnalla Vaalan kunta joutuisi siten luovuttamaan tontit ja kiinteistöt hyvinvointialueelle ilman vuokratuloja ja vielä maksamaan niiden ylläpidon. Lisäksi Vaalan kunta jäisi ilman 3+1 vuoden siirtymäajan turvaa.

Tulkinta ja ohjeistus kuntien kanssa tehtävistä sopimuksista on vaihdellut siten, että vielä lokakuussa kuntiin annettiin tieto siitä, että kaikkien kuntien kanssa tultaisiin tekemään vuokra-asetuksen mukaiset uudet sopimukset. Marraskuussa sen sijaan tulkinta oli muuttunut siten, että sopimukset kuntayhtymäkunnilla olisivatkin siirtyviä.

Vaalan kunta on omalta osaltaan valmistellut ja hyväksynyt kunnan ja Oulunkaaren kuntayhtymän keskinäisten vuokrasopimusten päivitykset siten, että sopimukset olisivat mahdollisimman samankaltaiset kuin

vuokra-asetuksessa määrätään. Siirtymäajan 3+1 vuoden sopimuskestoa kunta ei sopimukseen ole voinut päivittää, sillä laki kuntien eräiden oikeustoimien rajoittamista koskeva laki edellyttää sopimuspäivityksissä kirjattavan korkeintaan 12 kuukauden mittaisen irtisanomisajan.

Oulunkaaren kuntayhtymä ei kuitenkaan ole omalta osaltaan hyväksynyt kunnan päivittämiä sopimuksia, joita on käsitelty viimeksi kunnanhallituksen kokouksessa 5.12. § 280-285. Näin ollen voimassa on edelleen Vaalan kunnan ja Oulunkaaren kuntayhtymän välinen sopimus, joka on allekirjoitettu 22.7.2010. Sopimus on vanhentunut ja puutteellinen siinä mainittujen kiinteistöjen ja niiden hinnan osalta. Lisäksi se ei edellä kuvatusti pidä sisällään tosiasiallisia ylläpitokuluja tai pääomavuokraa.

Pohjois-Pohjanmaan kuntien johtajat ovat marraskuinen ns siirtyvien sopimuksien tulkinnan myötä kirjelmoineet Pohtelle vaatien uusien vuokra-asetuksen mukaisten sopimusten tekemistä tasapuolisesti kaikkien kuntien kanssa. Kunnanjohtaja on esitellyt asiaa säännöllisesti kunnanjohtajan katsauksissa kunnanhallituksen kokouksessa ja toiminut allekirjoittamissaan vastauksissa kunnanhallituksen ohjaamana. Liitteenä on asiassa käyty keskustelu seuraavassa järjestyksessä:

- 2.11. Kuntajohtajien kirje Pohtelle
- 4.11. Pohteen ehdotus kunnille
- 9.11. Kuntajohtajien toinen kirje Pohtelle
- 22.11. Pohteen toinen ehdotus kunnille (osat 1 ja 2)
- 7.12. Vaalan ja Iin kuntien vastaus Pohtelle

Vaalan kunta ja Pohde ovat käyneet kirjeen perusteella neuvottelun 15.12.2022. Pohde on neuvottelussa ilmaissut, että kuntien täytyy hyväksyä 22.11. annetussa toisessa ehdotuksessa kuvatuista vaihtoehtoista jompikumpi kompromissiehdotus. Kuitenkin Väistölä-kiinteistöstä voidaan Pohteen mukaan laatia uusi vuokra-asetuksen mukainen sopimus, koska ko kiinteistö puuttuu kokonaan vuonna 2010 hyväksytystä Vaalan kunnan ja Oulunkaaren kuntayhtymän välisestä sopimuksesta.

Vaikutusarviointia Pohteen esityksiin liittyen

Esityslistan liitteenä on vaihtoehtojen vertailu kustannusten näkökulmasta. Vaihtoehto B:n hyväksyminen olisi ollut kiinteistöjen vuokratulojen kannalta kunnalle parempi vaihtoehto, mutta takautuvan sopimuspäivityksen myötä Vaalan kunnan sote-kustannukset nousisivat niin paljon, että sen vaikutus tulevien vuosien valtionosuusrahoitukseen olisi merkittävästi tulohyötyä suurempi. Tästä johtuen kunnanjohtaja on 7.12. lähettämässään vastauksessa ilmaissut kunnan olevan toissijaisesti valmis neuvottelemaan vaihtoehdon A kaltaisesta kompromissiehdotuksesta edellyttäen, että toimintamalli saadaan mahdollisimman samankaltaiseksi kuin muiden kuntien kanssa tehtävät sopimukset ovat.

Vaihtoehdossa A Pohteen ehtoina olisivat seuraavat:

- Todetaan, että kuntayhtymien ja pelastuslaitosten vuokrasopimukset ovat ns. siirtyviä sopimuksia. Siirtyvä sopimus on helmikuun 2022 tilanteen mukainen sopimus.
- Sopimukset ovat voimassa vähintään irtisanomisajan sellaisenaan
- Kuitenkin niin, että siivous siirtyy hyvinvointialueen itse järjestettäväksi ja siivouksen osuus poistetaan kustannuksineen vuokrasopimuksesta 1.1.2023 alkaen, jos siivous on sisältynyt vuokrasopimukseen (tarkastellaan tapauskohtaisesti)
- Irtisanomisajan jälkeiselle ajalle laadintaan uudet vuokrasopimukset seuraavin periaattein:
 - Pääomavuokra on 4,5 % asetuksen mukaan laskettavasta teknisestä arvosta
 - Ylläpitovuokra määritellään asetuksen mukaisesti, hyvinvointialue järjestää siivouksen
 - Vuokra-aika on enintään vuoden 2028 vuoden loppuun asti edellyttäen, että kiinteistö on terveysturvallisesti käytettävässä kunnossa
 - Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1-sopimuksen mallia liitteineen

Käytännössä ehdotuksen hyväksyessään kunta pääsisi kohtuulliseen, joskaan ei kaikkien kuntien kanssa yhdenvertaiseen vuokratuottoon sopimusten irtisanomisajan jälkeen. Vaalan kunnan kannalta taloudellisesti selvästi merkittävämpää on kuitenkin asetuksen mukaisten ylläpitovuokrien saaminen kiinteistöistään. Irtisanomisajan aikana tilanne olisi kuitenkin kunnan kannalta taloudellisesti huono. Pohteen kompromissiesitykseen sisältyvä edellytys tilojen terveysturvallisuudesta on tulkinnanvarainen, ja pitää sisällään kunnan kannalta riskejä sopimuksien uusimiseen liittyen.

Kunnan kannalta vaihtoehdossa A on lisäksi haasteellista siivouskulujen vähentäminen vuokrasta. Siivouskulut kuuluvat ns. ylläpitokuluihin, joita kunta ei ole laskuttanut Oulunkaaren kuntayhtymältä, vaan on vastannut kustannuksista itse. Vaihtoehdossa A Pohteen näkökantana on se, että vuokrasta tulisi vähentää siivouskulut, koska ne siirtyvät kunnalta hyvinvointialueen vastuulle. Mikäli siivouskulut vähennetään vuokrasta johon ne eivät tällä hetkellä tosiasiallisesti sisälly, aiheuttaa se merkittävän vuokratulojen vähenemisen.

Muut sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat kiinteistöt

Siirtyviä sopimuksia, joita edellä kuvattu vaihtoehto A koskettaisi, olisivat siten seuraavia kiinteistöjä koskevat sopimukset:

- Attendo, Takatie 2 (12kk irtisanomisaika)

- Kouluterveydenhuolto, Niskantie 10 (3 kk irtisanomisaika)
- Paloasema, Puusepänkuja 2 (12 kk irtisanomisaika)
- Kuntatoimisto, Vaalantie 14 (1 kk irtisanomisaika)
- Suopursu, Karpalotie 2 (12 kk irtisanomisaika)
- Työkeskus, Paljetie 1 (6 kk irtisanomisaika)
- Terveyskeskus, Kolehmaisentie 5 (6 kk irtisanomisaika)

Uusia Pohteen kanssa tehtäviä vuokra-asetuksen mukaisia sopimuksia taas ovat seuraavia kiinteistöjä koskevat sopimukset:

- Väistölä, Vaalantie 40
- Vaalan Vanu, Vaalantie 21
- Koulukuraattori, Niskantie 10

Lisäksi uuden terveysaseman rakentamisesta ja siihen liittyvästä väliaikaistilojen hankinnasta tehdään erillinen esisopimus Pohteen kanssa, mikä noudattelee vuokra-asetusta. Kunnanhallitus on kokouksessaan 5.12.2022 § 293 käsitellyt omalta osaltaan kyseistä esisopimusta, mutta Pohteen kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ilmeni, että se on tuotava päivitettyinä vielä uudelleen kunnan ja Pohteen käsittelyyn. Valmistelu on käynnissä siten, että esisopimus on tarkoitus hyväksyä tammikuussa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että se

1) hyväksyy edellä esitetyn Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteen tekemän kompromissiesityksen A esittelytekstissä mainittujen siirtyvien sopimusten osalta seuraavin ehdoin:

- Vaalan kunta vetoaa Pohteeseen, että siirtyvien sopimuksien irtisanomisaikoja kohtuullistettaisiin yhteisymmätyksessä lyhyemmiksi
- Vaalan kunta edellyttää, että siirtyvien sopimusten irtisanominen ei saa vaikuttaa Pohteen palveluverkkopäätöksiin, vaan kiinteistöistä laaditaan irtisanomisajan jälkeen uudet kompromissiehdotuksen mukaiset sopimukset.
- Vaalan kunta vetoaa Pohteeseen, että siirtyvistä sopimuksista ei vähennetä siivouskuluja, koska kunta ei ole tosiasiallisesti laskuttanut niitä Oulunkaaren kuntayhtymältä.

2) Toteaa itseoikaisuna mitätöivänsä aiemmin tekemänsä vuokrasopimuksia koskevat päätökset 5.12.2022 § 280-285 ja § 293.

Keskustelun kuluessa Aino Leinonen teki vastaesityksen: vaihtoehtoa A ei hyväksytä vaan jatketaan vielä neuvotteluja Oulunkaaren kuntayhtymän kuntien kanssa ja Pohteen kanssa ja meidän tulee saada yhdenvertaiset

vuokrasopimukset verrattuna muihin kuntiin jotka saavat vuokrasopimukset 3+1 periaatteella. Lisäksi tulee oikeudellisesti tarkistaa asia ja olla Terveysministeriöön yhteydessä ja selvittää lisää. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös: Hyväksyttiin.

Aino Leinonen jätti asiasta eriävän mielipiteen.
