

Kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset

Khall 05.12.2022 § 241

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue eli Pohde on käynyt kuntien ja kuntayhtymien kanssa vuoropuhelua ns. siirtyvistä vuokrasopimuksista. Pohteen aluehallitus on 22.11.2022 tekemällään liitteen mukaisella päätöksellä valmis ehdottamaan kunnille siirtyvien sopimusten tilalle kahta vaihtoehtoista sopimustapaa (VE A ja VE B).

Ehdotus koskee pääosin vapaaehtoisista kuntayhtymistä ns. siirtyviä sopimuksia. Suoraan kunnalta vuokrattavien kiinteistöjen osalta noudatetaan pääosin valtioneuvoston 7.4.2022 hyväksymän asetuksen mukaisia vuokrausperiaatteita. Alavieskassa näitä suoraan kunnalta vuokrattavia tiloja ei ole muita kuin koulukuraattorin ja kouluterveydenhoitajan huoneet.

Pohde pyytää kuntaa ilmoittamaan haluaako kunta hyödyntää esitettyjä vaihtoehtoisia sopimustapoja ja kumpaa mallia (VE A tai VE B) kunta haluaa koko kunnan osalta noudattaa. Pohde pyytää vastauksessa lisäksi yksilöimään sopimuskohtaisesti ne sopimukset, jotka kunta haluaa helmikuussa 2022 voimassaolleen siirtyvän sopimuksen sijaan toteuttaa valitun aihtoehdon mukaan. Kuitenkin niin että kunnalla on joko siirtyviäsopimuksia tai VE A tai VE B sopimuksia, hybridi mallia ei voi olla.

VE A:n mukainen sopimus voidaan tehdä aikaisintaan irtisanomisajan jälkeen, joten siirtyvä sopimus pitää teknisesti irtisanoa. Aikaisin irtisanomismahdollisuus on 1.1.2023 alkaen ja irtisanomisaika lasketaan kuukauden viimeisestä päivästä alkaen.

VE B:n mukaisen sopimuksen käyttäminen edellyttää kunnan ja kuntayhtymän välisten uusien sopimusten laatimista ja hyväksymistä sekä vuokran maksun tasaamista vuoden 2022 alusta alkaen. Laaditut ja allekirjoitetut sopimukset tulee toimittaa hyvinvointialueelle 31.12.2022 mennessä.

Kuntia pyydetään ilmoittamaan 7.12.2022 mennessä kanta, halutaanko hyödyntää esitettyjä vaihtoehtoisia sopimustapoja ja kumpaa mallia (VE A tai VE B) halutaan koko kunnan osalta noudattaa. Vastauksessa pyydetään lisäksi yksilöimään sopimuskohtaisesti ne sopimukset, jotka halutaan helmikuussa 2022 voimassaolleen siirtyvän sopimuksen sijaan toteuttaa valitun vaihtoehdon mukaan.

Tekninen lautakunta on päättänyt 23.11.2022 § 74 korottaa hyvinvointialueelle siirtyvien sote-kiinteistöjen vuokria lokakuun 2022 elinkustannusindeksin mukaan 1.1.2023 alkaen. Mahdollisesti valittavalla vaihtoehdolla on vaikutuksi tähän vuokratason kiinteistöjen irtisanomisajan jälkeen, uudet vuokrat määräytyisivät vuokra-asetuksen mukaisesti. Lisäksi vaikutusta tulisi olemaan vuokra-ajassa. VE A ja VE B vaihtoehdoissa vuokra-aika tulisi

olemaan 3+1 vuotta, kun taas siirtyvillä sopimuksilla irtisanomisaika on 6kk – 12kk riippuen sopimuksesta.

Esittelijä	Kunnanjohtajan varahenkilönä Ossi Laakso
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että kunta haluaa hyödyntää vaihtoehtoisena sopimustapana vaihtoehtoa A ja valtuuttaa kunnaninsinöörin allekirjoittamaan ja hyväksymään vuokrasopimukset Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa. Uusi vuokra SOTE- ja PELA-kiinteistöille lasketaan vuokra-asetuksen mukaan ja hyväksytään yhteisesti neuvotteluissa hyvinvointialueen kanssa. Lisäksi kunnanhallitus esittää hyvinvointialueelle, että vuokrasopimukset ovat määräaikaaisia vuoden 2028 loppuun asti.
Päätös	Hyväksyttiin. Kunnanjohtaja Kari Pentti poistui esteellisenä (hallintolain 28.1 §:n 5 kohta) § 241 käsittelyn ajaksi. Esittelijänä toimi tekninen johtaja Ossi Laakso.

Khall 17.09.2024 § 166
294/02.07.00/2024

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pyynnöstä Alavieskan kunnan tekninen toimi on teettänyt Pohteelle vuokrattuihin tiloihin rakennuskatsastukset. Rakennuskatsastukset on suoritettu Senaattikiinteistöjen mallia mukailleen. Työn suoritti kaksi RTA-asiantuntijaa, tarvittaessa ulkopuolista LVI-asiantuntijaa konsultoiden.

Katsastus tehtiin pääosin aistinvaraisesti ja pistokoeluonteisesti ainetta rikkomattomin menetelmin siinä laajuudessa, että rakenneosasta saatiin riittävä yleiskuva saatujen tietojen perusteella. Katsastuksessa tarkistettiin pääosin noin 30 % kiinteistön laitteista/rakenteista kokonaiskuvan saamiseksi. Pienemmissä kohteissa läpikäytiin käytännössä kaikki tilat ja laitteet.

Katsastus sisälsi:

- Lähtötietoasiakirjoihin ja rakennuksen rakenneratkaisuihin perehtymisen
- Tilaajan, kiinteistöhoitajan ja kohteessa tavattavien käyttäjien haastattelut
- Aistinvaraiset tarkastelut rakennuksen sisä- ja ulkopuolelta: pintamateriaalien ja kalusteiden / varusteiden ikä ja kuluneisuus, aistinvarainen sisäilman laatu
- Lämpökameratarkastelut ja ilmavuototarkastelut
- Pintakosteuskartoituksia (vesipisteet, märkätilat, satunnaiset tarkastukset)
- Sisäilman hetkellinen lämpötila- ja suhteellinen kosteus
- Hetkellinen paine-ero rakennusvaipan yli
- Ilmanvaihtojärjestelmän tarkastelut sekä
- Tilojen muunneltavuuden ja toiminnallisuuden arvioinnit

Mittauksista ei laadittu erillistä raporttia, vaan tarkastuksista annettiin Senaattikiinteistöjen mallin mukainen raportti. Jos tutkimuksissa ilmeni poikkeamia, niistä kirjattiin lisätutkimustarve. Mahdollista vauriota tai sen syitä, ei tarkemmin katsastuksen yhteydessä tutkittu. Oheismateriaalina rakennuskatsastukset kohdekiinteistöistä.

Rakennuskatsastusraporttien pohjalta on Alavieskan kunta ja Pohde pitänyt vuokraneuvottelupalaverin, jossa Pohde esitti kompromissiesitykseen:

- Määräaikaiset vuokrasopimukset tehdään vuoden 2028 loppuun asti palvelutalo Omavieskaan, terveyskeskukseen ja neuvolaan sekä kotisairaanhoidon tiloihin. Näissä rakennuskatsastuksen mukaan yleiskunto on hyvä.
- Paloaseman sekä toimintakeskukseen tehdään toistaiseksi voimassa olevat sopimukset, joissa on 12 kk:n irtisnomisaika. Näissä kohteissa rakennuskatsastuksen mukaan yleiskunto on tyydyttävä.

Oheismateriaalina vuokrasopimukset kohdekiinteistöistä sekä yhteenvetotaulukko vuokran määräyksistä.

Esittelijä	Kunnanhallituksen puheenjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus
	<ol style="list-style-type: none">1. päättää hyväksyä oheismateriaalina olevat määräaikaiset vuoden 2028 loppuun asti voimassa olevat vuokrasopimukset Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa uudesta Omavieskasta, terveyskeskuksesta ja neuvolasta sekä kotisairaanhoidosta2. päättää hyväksyä oheismateriaalina olevat vuokrasopimukset toistaiseksi voimassa olevina Paloasemasta sekä Toimintakeskuksesta3. oikeuttaa kunnaninsinöörin ja/tai teknisen johtajan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia vuokrasopimuksiin4. oikeuttaa kunnaninsinöörin ja/tai teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset Pohteen kanssa
Päätös	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman osallistui asiantuntijana kokoukseen tämän pykälän ajan. Kunnanjohtaja Kari Pentti osallistui pykälän käsittelyyn asiantuntijana ja poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi.
	Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti.