

Hyvä vastaanottaja,

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen voimaantulossa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta 3 + 1 vuoden siirtymäajaksi vuokrasopimuksen. Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on saanut kunnaltanne/kaupungiltanne yhteenvedon hyvinvointialueelle vuokrattavista toimitiloista. Tämän jälkeen hyvinvointialue on käynyt vuoropuhelua kuntien edustajien kanssa, lähettänyt tarkentavia ohjeita ja pyytänyt kuntia toimittamaan vuokrasopimukset hyvinvointialueelle 6.10.2022 mennessä.

Hyvinvointialueelle siirtyä yhteensä 216 kohdetta, joiden yhteenlaskettu huoneistoala on vajaa 110 000 m². Kohteiden yhteenlaskettu vuosivuokra on noin 20,7 miljoonaa euroa. Vuokrasopimusasetuksen mukaisesti maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Ylläpitovuokraan tulee sisältyä kaikki hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrattuun toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta ja toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue haluaa avata kanssanne keskustelun neljän prosentin pääomavuokran vuokratuotosta esittämämme kuuden prosentin sijaan. Esitys koskee kaikkia kuntien omistamia kiinteistöjä. Toivomme vastaustanne 1.12.2022 mennessä.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen rahoitus tulee olemaan tiukka. Kuuden prosentin vuokratuotto tarkoittaa 7 842 000 euroa €/vuosi. Vuokratuoton laskeminen kahdella prosenttiyksiköllä vastaa 2 614 000 euroa/vuosi. Laskemalla pääomavuokran vuokratuotto neljään prosenttiin, saadaan varmistettua hyvinvointialueen tasapainoisempi talous ja palveluiden ja palveluverkon riittävä kattavuus. Kaikki toimenpiteet alijäämän pienentämiseksi v. 2023-2025 ovat hyvinvointialueen kannalta tärkeitä ja välttämättömiä. Taloudelliseen kantokykyyn nähden liian korkeat vuokratasot voivat tarkoittaa tiloista luopumista ja supistuksia sekä toimintaan että palveluihin.

Lisäksi ehdotamme, että vuokrasopimusten kiinteistökohtaista vastuunjakotaulukkoa ja vuokrahintaa voidaan tarkistaa vielä vuokrasopimusten allekirjoittamisen jälkeen, kun vuokratilojen neliömäärät täsmentyvät Maakuntien Tilakeskuksen pohjakuvien piirtämisen jälkeen.

Yhteistyöterveisin,

Max Lönnqvist
hyvinvointialuejohtaja