

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 20.06.2022

§ 58

Lahden kaupungin omistamien sote- ja pelastuslaitosrakennusten myynti

3589/10.03.02.07/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tilapalvelupäällikkö, Anna Tervo, p. 482 6657

Toimitilajohtaja, Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää myöntää Lahden Tilakeskukselle luvan käynnistää omassa taseessa olevien sote- ja pelastuslaitosrakennusten myynnin valmistelun kuntalain 130 §:n mukaisilla menettelytavoilla. Mahdollisista myynneistä päätetään erikseen.

Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Sonja Falk ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Sonja Falk poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Kuntien järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalityön ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueiden hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen, joka on voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Vapaaehtoisen kuntayhtymän ja kunnan väliset vuokrasopimukset katsotaan siirtyviksi sopimuksiksi.

Tällöin Lahden kaupungin ja Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän väliset vuokrasopimukset jatkuvat nykyisillä vuokrasopimusehdoilla myös hyvinvointialueella.

EU-valtiontukisäännöt, kuntalaki ja hyvinvointialueesta annettu laki edellyttävät markkinoilla tapahtuvan toiminnan yhtiöittämistä.

Soteuudistuksen voimaantulon 22 §:n mukaan kunta vuokraa hyvinvointialueelle 3+1 vuoden siirtymäajaksi omistamansa toimitilat, joissa se järjestää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluita. Vuokrataso näissä tiloissa määräytyy voimaantulon 22 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Siirtymäaikana kuntien ei tarvitse yhtiöittää näitä toimitiloja. Vuokra-asetusta ei sovelleta siirtyvissä sopimuksissa.

Hyvinvointialueen vastuulle siirtyviin kuntaa sitoviin toimitilojen vuokrasopimukseen sovelletaan voimaantulon 25 §:ää. Jos kunta on

vuokrannut omistamansa toimitilat kunnan ulkopuoliselle taholle (kuntayhtymälle tai yksityiselle taholle), se voi jatkaa näiden tilojen vuokraamista myös järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöttämisvelvollisuuden piirissä sote- ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Vuokrattaessa tilaa sote- tai pelastustoimen palveluja tuottavalle yksityiselle taholle yhtiöttämisvelvollisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti sovellettavaksi vasta sitten, kun olosuhteissa tapahtuu järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen muutoksia (vuokrasopimuksia muutetaan tai solmitaan uusia vuokrasopimuksia). Myöskään pelkkä suoraan lakiin perustuva vuokrasopimuksen siirtyminen (esim. sairaanhoitopiirin ja kunnan välinen vuokrasopimus) ei vielä tee vuokrausta markkinoilla tapahtuvaksi ja siten laukaise yhtiöttämisvelvollisuutta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Tämän lisäksi sote-rakennuksia koskee myös rajoituslaki. Lain tarkoituksena on rajoittaa tarpeettomia investointeja, investointeihin rinnastettavia vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia, laajoja palveluiden ulkoistamissopimuksia ja muita pitkäaikaisia rakennusten ja toimitilojen vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia. Laki koskee sote toimitiloja, ei pelastustoimen toimitiloja. Kuntien ja kuntayhtymien yksin omistamat ja ko. tahojen yhteisesti omistamat yhtiöt rinnastetaan lakia sovellettaessa kuntaan ja kuntayhtymään. Laki rajoittaa investointeja, ei kuntien toimitilojen myyntiä.

Rajoituslain mukainen irtisanomisehto on sisällytettävä uusiin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin.

Irtisanomisehto on sisällytettävä myös vanhoihin sopimuksiin, jos niitä olennaisilta osin muutetaan (esimerkiksi kun sovitaan vuokran korotuksista tai sopimuskohteen tai laajuuden muutoksista). Hyvinvointialueella on oikeus irtisanoa sopimukset irtisanomisehdon perusteella vuosien 2024 tai 2025 aikana ja irtisanomisaika on 12 kk.

Soteuudistuksen toimitiloja koskeva lainsäädäntö muuttaa jatkossa kuntien roolia sote- ja pela-kiinteistöjen omistajina. Näiden toimitilojen osalta kunnalle jää vain kiinteistösijoittajan rooli mahdollisine kiinteistöriskeineen. Lisäksi siirtymäajan jälkeen tapahtuvat muutokset vuokrasopimuksissa esimerkiksi investoinneista johtuen edellyttävät näiden toimitilojen yhtiöittämistä.

Yhtiöittämisvelvoite ei koske koulu- tai monitoimitilojen yhteydessä olevia hyvinvointialueen käytössä olevia oppilashuollon tai terveydenhuollon tiloja, koska näissä kiinteistöjen pääkäyttötarkoitus liittyy kunnan omaan toimintaan. Näitä tiloja ei ole myöskään tarkoitus myydä.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan tekemät kiinteistöjärjestelyt ovat mahdollisia seuraavasti:

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Pelastuslaitosrakennusten osalta Päijät-Hämeen hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin päätti 16.12.2021 käynnistää pelastus-/paloasemien, sopimuspalokuntien ja öljyntorjuntakalustoja koskevien kiinteistöjä ja maapohjia koskevat hankintaneuvottelut kuntien ja muiden omistajien kanssa. Lahden kaupungin osalta nämä neuvottelut koskivat Niemen ja Nastolan Pelastusasemia. Hyvinvointialueen tavoitteena oli, että tilojen omistus siirtyisi kaupalla 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueelle ja kauppahinnan määrittämisessä lähtökohtana oli kohteiden tasearvo. Lahden kaupungin lähtökohtana kauppahinnalle oli kiinteistöarvioiden mukainen hinta-arvio. Nämä myyntineuvottelut eivät johtaneet pelastuslaitosrakennusten myyntiin.

Konserni- ja tilajaoston oheismateriaaliin on tallennettu luettelo Tilakeskuksen sote- ja pela-rakennuksista.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus



Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 20.06.2022 § 58