

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 21.11.2022

§ 110

Sairaalakoulun tilojen vuokrausta koskeva esisopimus

8953/10.03.02.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 0505594227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto esittää Lahden Tilakeskukselle kaupungin ja Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän välisen esisopimuksen hyväksymistä sairaalakoulun tilojen rakennuttamisesta ja vuokraamisesta.

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 / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Sivistyslautakunta, 11.10.2022

§ 115

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Sivistyslautakunta esittää Lahden Tilakeskukselle kaupungin ja Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän välisen esisopimuksen hyväksymistä sairaalakoulun tilojen rakennuttamisesta ja vuokraamisesta.

Perusteluosa

Lahden kaupunki on aikaisemmin vuokrannut sairaalakoulun tiloja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymältä (jäljempänä PHHYKY ja 1.1.2023 alkaen Hyvinvointialue) Päijät-Hämeen keskussairaala (jäljempänä "PHKS").

Tällä hetkellä sairaalakoulu toimii kaupungin omissa tiloissa keskussairaalan lähellä sijaitsevassa entisen terveydenhuolto-oppilaitoksen tiloissa. Nämä tilat on rakennettu väliaikaistiloiksi. PHHYKY suunnittelee keskussairaalan vanhoja tiloja korvaavaa rakennusosaa, ns. RV8 hanketta. Kaupunki on ollut mukana hyvinvointiyhtymän hankesuunnittelussa, jotta sairaalakoulun tilat saataisiin jatkossa keskussairaalan yhteyteen.

RV8 hankkeen yhteydessä on mahdollista toteuttaa erillinen tila sairaalakoululle PHKS:n tulevaan rakennusosaan. Tiloista on laadittu luonnospiirustukset ja alustava tilaluettelo yhdessä Lahden kaupungin tilakeskuksen ja sivistystoimen kanssa. Vuokra-ala yhteensä 1077 huom2.

PHHYKY teettää lopulliset suunnitelmat hankkeesta laadittujen yhteisesti hyväksytyjen luonnosten pohjalta sekä hankkii laajennuksen tarvitsemat rakennusluvut. PHHYKY rakennuttaa laajennuksen molempien osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Sairaalakoulun tiloista tullaan perimään tiloista kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Esisopimuksessa vuokra on seuraavanlainen: pääomavuokra 19 480 €/kk+ ylläpitovuokra 7 211,00 €/kk on yhteensä 26 691,00 €/kk (24,78 €/m²/kk), joka sisältää osuuden yhteisten tilojen ylläpidosta. Vuokraan ei sisälly kiinteitä sairaalalaitteita ja laitehuoltoa, vartiointi- tai vahtimestarikuluja eikä siivousta. Lahden kaupunki ja PHHYKY sitoutuvat esisopimuksen perusteella laatimaan kohteesta varsinaisen vuokrasopimuksen. Lopullinen vuokra tarkistetaan valmistumista edellisen vuoden tammikuun (Haahtela-indeksi Lahti) hintatasoon.

Hyvinvointikuntayhtymän suunnitelman mukaan kohteen on määrä valmistua käyttöönotettavaksi vuoden lopulla 2027. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Lahden kaupunki sitoutuu vuokraamaan tässä sopimuksessa määritellyt laajennuksen tilat 25 vuodeksi, lain (1299/2019) kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain 3 ja 7 §:n muuttamisesta ja siihen mahdollisesti myöhemmin tehtävine muutoksineen ehdot huomioiden.

Tämä esisopimus raukeaa, mikäli tarjoushintojen perusteella lasketut hankkeen näiden tilojen kustannukset ylittävät kustannusarvion 11 998 00,00 € (alv 0 %), eikä ylimenevien kustannusten kattamisesta ole erikseen kirjallisesti sovittu vuoden 2023 loppuun mennessä.

Kohteen valmistuttua kun hankkeen lopulliset kustannukset ovat selvillä, sopimusosapuolet sitoutuvat solmimaan varsinaisen vuokrasopimuksen tämän sopimuksen ehdoin. Mikäli Lahden kaupunki ei tee tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin kohteen lopullista vuokrasopimusta, on Lahden kaupunki velvollinen maksamaan tämän sopimuksen mukaisesti sairaalakoulun tilojen pääomakustannukset 3 895 980,00 € kertasuoritteisena 31.6.2028 mennessä.

Hyvinvointialuevalmisteluun liittyen sopimus voidaan siirtää 1.1.2023 alkaen Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Lahden Tilakeskus