

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 16.12.2024 § 109

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 16.12.2024

§ 109

Tulevan sairaalakoulun pääomavuokran korotusesitys

8953/10.03.02.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja, Jouni Arola, p. 050 5594 227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto ei hyväksy hyvinvointialueen esittämää tulevan sairaalakoulun pääomavuokran korotusta aiemmin hyväksytystä esisopimusluonnoksesta poikkeavasti.

Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Sonja Falk ja kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Rami Lehto ilmoittivat esteellisyydestään. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Sonja Falk ja kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Rami Lehto poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Sairaalakoulun nykytilanne

Sairaalahoidossa olevan oppilaan oikeus saada opetusta on lakiin kirjoitettu. Sairaalan sijaintikunta on velvollinen järjestämään tämän opetuksen. Lapsen kotikunta vastaa sairaalaopetuksen kustannuksista. Yleensä sairaalakoulu sijaitsee sairaalan yhteydessä tai sen läheisyydessä. Sairalakoulu ei tarvitse mitään erityisvarusteluja, se on ihan tavanomainen koulutila.

Tällä hetkellä Kanervikon sairaalakoulu toimii kaupungin omista tiloissa keskussairaalan lähellä sijaitsevassa entisen terveydenhuolto-oppilaitoksen tiloissa. Nämä tilat on rakennettu väliaikaistiloiksi.

Hyvinvointialueella on meneillään keskussairaalan vanhoja tiloja korvaavaa rakennusosaa, ns. RV8–hanke. RV8–hankkeen yhteyteen on suunniteltu erilliset tilat sairaalakoululle. Vuokra-ala yhteensä 1077 m<sup>2</sup>.

#### Esivuokrasopimusluonnos 2022

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi 21.11.2022 Sairalakoulun tilojen vuokrausta koskeva esisopimusluonnoksen (§110). Konserni- ja tilajaoston päätöksessä päätettiin vuokran määrästä, tulevan vuokrasopimuksen kestosta ja käyttöönotosta, sekä esisopimuksen voimassaolosta. Tuolloin hyväksytyä esisopimusta liitteineen ei ole allekirjoitettu, koska sitä ei tullut kaupungille hyvinvointialueelta allekirjoitettavaksi.

Hyvinvointialueen vuoden 2022 esisopimusluonnoksessa sairaalakoulun tiloille esitettiin kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Esisopimusluonnoksessa vuokra oli seuraavanlainen: pääomavuokra 19 480 €/kk+ ylläpitovuokra 7 211,00 €/kk ovat yhteensä 26 691,00 €/kk (24,78 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra sisälsi osuuden yhteisten tilojen ylläpidosta. Vuokraan ei sisältänyt kiinteitä sairaalalaitteita ja laitehuoltoa, vartiointi- tai vahtimestarikuluja eikä siivousta. Esisopimusluonnoksen mukaan lopullinen vuokra tarkistetaan valmistumista edellisen vuoden

tammikuun (Haahtela-indeksi Lahti) hintatasoon. Vuokra-aika esisopimuksessa oli 25 vuotta.

Vuoden 2022 esisopimusluonnoksessa rakennusosa X:n kustannusarvion oli 11.998.000 € ja tuosta sairaalakoulun tilat olivat neliöperusteisesti laskettu 3.895.980 €. Päätetyn luonnoksen 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.

Vuonna 2022 esitetyn esisopimusluonnoksen mukaan hankkeen oli tarkoitus valmistua käyttöön otettavaksi vuoden 2027 lopulla. Esisopimusluonnoksen liitteinä ovat arkkitehdin luonnospiirustus, tilaluettelo ja ylläpitokustannusarvio.

#### Uusi esivuokrasopimusesitys 2024

HVA:lta on tullut uusi esitys 20.9.2024 esivuokrasopimukseksi, joka hyvinvointialueen mukaan allekirjoitettava 7.2.2025 mennessä, jotta tilat voidaan toteuttaa RV8-hankkeessa.

Useista pyynnöistä huolimatta HVA ei ole toimittanut esittämänsä esivuokrasopimuksen kaikkia liitteitä. Esityksestä puuttuu edelleen esivuokrasopimuksen liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen liitteeksi luetteloitu ylläpidon vastuunjakotaulukko sekä tilaluettelo. Esivuokrasopimus, vuokrasopimusluonnos, pohjapiirustus, vuokrasopimuksen yleiset sopimusehdot on kaupungille esitetty, mutta näiden osalta kaupunki ei ole saanut palautetta hyvinvointialueelle esitettyihin sopimusehtojen muutos- ja lisäysehdoiksiin.

Esivuokrasopimuksessa ja sen liitteissä on esitettävä kaikki vuokrauksen sopimusehdot, eikä näitä sopimusehtoja voi kumpikaan vuokrauksen osapuoli varsinaista vuokrasopimusta tehtäessä yksipuolisesti muuttaa. Koska kaikkia esisopimuksen ja sen liitteiden kaikkia sopimusehtoja ei ole esitetty, ei koko esivuokrasopimuksen hyväksymisestä voida päättää.

#### Esitys pääomavuokran määrän korottamisesta

Uuden esivuokrasopimusesityksen mukaan pääomakustannuksista on laadittu urakkatarjoushinnoilla tarkistettu vuokravaikutuslaskelma, jossa pääoman vuosivuokra muodostuu 6 % tiloihin kohdistuvasta pääomakustannuksesta sisältäen maanvuokran. Pääomavuokra-arvioksi on esitetty 23 943 €/kk (+ alv), joka on 22,9 % alkuperäistä enemmän.

Esisopimusluonnoksen 15.3.2022 laskettu tavoitehinta-arvio on perustunut Haahtelan indeksin hintatasoon Lahti, 105,0 / 1.2022. Haahtelan tarjoushintaindeksi on laskenut sen jälkeen. Tänä vuonna se on ollut 100 /5.2024 se ja 98 /9.2024. Näin ollen sairaalakoulun pääomavuokra olisi pitänyt laskea, ei nousta. Uudessa HVA:n esityksessä pääomavuokra on sidottu Haahtelan tarjoushintaindeksiin 7.2024 100.

Rakentamistalouden asiantuntija Haahtelan kehittämä tarjoushintaindeksi kuvaa rakentamisen hintatason kehittymistä. Tarjoushintaindeksi on muuttuvapainoinen ja -hintainen, ja se ottaa huomioon suhdannevaihtelut. Haahtelan mukaan tarjoushinnat ovat tällä hetkellä vuoden 2018 tasolla. Tarjoushintojen lasku on ennen kaikkea seurausta kysynnän nopeasta alenemisestä suhteessa käytettävissä oleviin resursseihin.

Laskennallisesti HVA:n esittämä pääomavuokran korotus tarkoittaa sitä, että sairaalakoulun rakennuskustannukset ovat nousseet 4 788 159 euroon

ja ovat siten 4 446 €/m<sup>2</sup>, eli nousua on lähes 900 000 €. Tästä laskettu HVA:n käyttämä 6 %:n pääomavuokra tarkoittaisi 23.940 €/kk ja siis 22,23 €/m<sup>2</sup>/kk.

Sairaalakoulun suunniteltuihin tiloihin, eikä niiden laatutasoon ole tullut muutoksia vuoden 2022 tasoon nähden. RV8-hankkeen kokonaiskustannusten kasvu ei ole hyväksytyin esisopimusluonnoksen mukainen peruste korottaa pääomavuokraa enemmän kuin mitä aiemmin sovitun indeksin mukainen korotusperuste on.

Aluehallituksen päätöksen perusteluissa 19.2.2024 on esitetty RV8-hankkeen kustannustason ylityksen syyksi yleistä kustannustason nousua, mikä heidän päätöksen mukaan olisi suurempaa kuin yleisesti alalla käytetyn Haahtela-indeksin taso on ollut. Päätöksen mukaan hyvinvointialue sai rakennusurakasta kaksi tarjousta ja talotekniikassa putki-, ilmanvaihto-, ja sähköurakoista vain yhden tarjouksen.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus