

Vuokrasopimusten purkaminen / Keski-Suomen hyvinvointialue

Khall 23.09.2024
2237/00.01.00/2024

Valmistelu vt.kaupunginjohtaja Vesa Urtti p. 0400 447 383

Keski-Suomen hyvinvointialue on toimittanut 16.9.2024 ilmoituksen, jolla se on purkamassa vuokrasopimuksia. Ilmoituksen mukaan purkaminen koskee seuraavia kiinteistöjä:

- Särkänkuja 4, palvelutalo 1, Länkipohja, n. 212 m²
- Särkänkuja 4, palvelutalo 2, Länkipohja, n. 91 m²
- Rantakuja 9–15, vanhusten rivitalo 1, Länkipohja, n. 243 m²
- Rantakuja 9–15, vanhusten rivitalo 2, Länkipohja, n. 181 m²
- Laaksotie 18 A, B, C, palveluasunnot, n. 628 m²
- Laaksotie 18 D, palveluasunto, n. 280 m²
- Laaksotie 18 E, palveluasunto, n. 310 m²

Ilmoituksen mukaan osapuolten (kaupunki-hyvinvointialue) välillä on pidetty palaveri 28.8.2024. Sen perusteella on arvioitu, että ko.kiinteistöjen ei olisi kuulunut siirtyä Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Kohteet ovat tavallista vuokra-asumista eikä asukkaille ole tehty hyvinvointialueelta palvelupäätöstä. Näin ollen nämä kohteet eivät kuulu hyvinvointialueen palveluihin ja järjestämisvastuulle vaan tulkitaan tavalliseksi vuokra-asumiseksi. Vaikka aiemmin (ennen 1.1.2023) SAS-ryhmä olisikin tehnyt näihin kohteisiin asukasvalintoja asumisen tarpeen perusteella, ei tämä tee näistä asukkaista hyvinvointialueelle kuuluvia asiakkaita, joilla tulisi olla tuo palvelupäätös.

Ilmoituksessa viitataan myös vuokrasopimuksen kohtaan "Muut ehdot": Vuokrasopimus tulee tarvittaessa tarkistaa ja korjata vastaamaan tilojen todellista käyttöä, mikäli todetaan, että vuokrattava toimitila (vuokrauskohde tai osa siitä) ei ole kokonaisuudessaan sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä voimaanpanolain 22 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla.

Vuokrasopimusten purkamista koskevassa aineistossa on Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy:n lausunto, jonka yhteenvedossa todetaan mm. seuraavaa:

- Kunnan tuli hyvinvointialueelle antamassaan selvityksen yhteydessä tehdä selkoa muun muassa toimitilojen käyttötarkoituksesta ja voimassa olevista vuokrasopimuksista. Näin ollen kunnan tuli eritellä minkälaisia asumismuotoja kyseessä olevissa toimitiloissa oli ja antaa selvitys olemassa olevista hyvinvointialueen järjestämisvastuulle liittyvistä vuokrasopimuksista.

Hyvinvointialueudistuksen kireän aikataulun ja suuren toimitilamäärän johdosta monella hyvinvointialueella ei ole ennen 1.1.2023 ollut tosiasiallista mahdollisuutta tarkastaa kaikkia kunnilta

siirtyviä toimitiloja. Mikäli asukkailla oli vuokrasopimus kunnan kanssa ja kunnan sosiaalitoimi oli tehnyt hallintopäätöksen asumispalvelun myöntämisestä, asuntojen hallinta ja vuokrasopimukset tuli siirtää hyvinvointialueelle 1.1.2023. Mikäli kunta ei ollut myöntänyt asukkaille asumispalvelua, kyseessä ei ollut sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevia vuokra-asuntoja.

Voidaan perustellusti tulkita, että jos hyvinvointialueen hallintaan siirretty toimitila sisältää vuokra-asuntoja, jotka eivät ole olleet kunnan sosiaali- ja terveystoimen käytössä, toimitilan osa voi jäädä vuokrasopimuksen ulkopuolelle siten, että vuokrasopimuksessa sovitaan tilojen kustannusvastuun jakautumisesta käytössä olevien tilojen suhteen mukaisesti.

Hyvilin tulkinnan mukaan hyvinvointialue ei ole velvollinen vuokraamaan asuntoja, jotka ennen 1.1.2023 eivät olleet kunnan sosiaali- ja terveystoimen todellisessa käytössä. Mikäli kunnan selvityksestä tai muista hyvinvointialueelle annetuista tiedoista ei käynyt ilmi, että toimitilassa, jonka hallinta oli siirtymässä hyvinvointialueelle, oli muutakin toimintaa, kuin hyvinvointialueen vastuulle kuuluvaa toimintaa, kunnan selvitys on sisältänyt olennaisen virheen sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevien toimitilojen käyttötarkoituksen osalta.

Jämsän kaupungin vuokratuotot ko. kohteista ovat 25 485,14 eur/ kk eli 305 821,63 eur/ vuosi. Jämsän kaupungin tulee järjestää kyseisten kohteiden vuokralaskutus suoraan asiakkaille pikimmiten. Vuokratuottojen menetys koskee ainoastaan tyhjänä olevia huoneistoja.

Vuokrasopimusten purkamiseen liittyvää ilmoitusaineistoa on esityslistan oheisaineistona.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 25 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Vesa Urtti (vt.)

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen ilmoituksen koskien vuokrasopimusten purkamista.

Päätös