

Vuokrasopimukset / työllisyysalueen henkilöstön käytössä olevat työtilat / Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalue

EKStyla 04.12.2024 § 26

2335/00.01.02/2024

Valmistelu työllisyysaluejohtaja Satu Soutolahti p. 044 901 8420

Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueen toiminta alkaa 1.1.2025, kun lakisääteiset työvoimapalvelut siirtyvät valtiolta kuntien vastuulle. Henkilöstö siirtyy valtiolta kunnille liikkeenluovutuksella. Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueen kunnat Joutsa, Jämsä, Keuruu, Luhanka, Multia, Mänttä-Vilppula, Petäjävesi ja Toivakka ovat sopineet yhteistyösopimuksessa, että henkilöstö siirtyy työllisyysalueen vastuukunnan Jämsän palvelukseen. Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueen kuntien lokakuussa 2023 hyväksymässä järjestämissuunnitelmassa on kuvattu seuraavat periaatteet henkilöstön osalta:

”Eteläisen Keski-Suomen työllisyysalueen koko henkilöstö on palvelussuhteessa Jämsän kaupunkiin. ... Henkilöstö sijoittuu kuntien toimipisteisiin asiakastarpeiden perusteella.”

Henkilöstö sijoittuu työllisyysalueen toiminnan käynnistyessä henkilöstöasiakaspalvelun osalta työllisyysalueen kuntiin työllisyysaluelautakunnan 21.8. kokouksen 2 § päätöksen mukaisin perustein. Jämsä työnantajana vastaa sopivien työtilojen vuokraamisesta. Keskitettyjä ja yhteisiä palveluita tehtävänään tekevät sijoittuvat kuntien toimipisteisiin siirtyvän henkilöstön esittämien toiveiden mukaisesti.

Vuokrattavat tilat

Selvitysten mukaan Joutsasta, Keuruulta, Luhangasta, Multialta, Mänttä-Vilppulasta, Petäjävedeltä ja Toivakasta tilat löytyvät kuntien omista tiloista. Jämsässä tilat vuokrataan Jämsän Yrityskiinteistöt oy:ltä.

Sopijakuntien kiinteistöt ja toimitilat pysyvät sopijakuntien omistuksessa. Sopijakunnilta vastuukunnalle siirtyvien työntekijöiden käytössä olevista työtiloista tehdään vuokrasopimukset sopijakunnan ja vastuukunnan välille.

Käyttöön tulevien toimitilojen tulee olla tulevaa toimintaa nähdessä soveltuvat, niin pinta-alaltaan, sijoittelultaan kuin kunnoltaan. Tällä tarkoitetaan, että:

- Vastuukunnalle vuokrataan vain ne tilat, jotka toimintaa varten tarvitaan, eikä työllisyysalueen käyttöön osoiteta esimerkiksi ylimääräisiä huoneita tai tarpeettoman suuria tilakokonaisuuksia.
- Vuokratiloiksi ei lasketa yhteiskäytössä olevia sosiaali-tiloja, neuvotteluhuoneita tai muita yleistiloja. Jos vuokrattavassa tilassa on esimerkiksi nimenomaan tämän tilan käyttäjien ja asiakkaiden käyttöön tarkoitettu wc-tila tai varastotila, voidaan nämä tilat sisällyttää vuokrattaviin tiloihin.
- Vuokrattava tilakokonaisuus hyväksytetään Jämsän kaupungin tilapalveluissa.
- Työllisyysalueen käyttöön tulevien tilojen pitää olla sijoittelultaan sellaisia, että ne palvelevat työllisyysalueen tarpeita. Tilojen tulee olla asiakkaiden helposti

löydettävissä ja keskeisellä sijainnilla. Jo vakiintunut sijainti toiminnoille katsotaan hyödylliseksi.

- Vuokranantajana toimiva kunta vastaa tilojen kunnosta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Tilojen tulee olla kunnoltaan siistit, turvalliset ja terveelliset. Mahdollisten puutteiden korjaamisesta vastaa vuokranantaja.

Vuokranmäärittelyperuste

Kaikkien vuokrasopimusten vuokranmäärittelyperuste on sama. Vuokranmäärittelyssä käytetään pääpiirteittäin samaa periaatetta, kuin mitä kuntien ja hyvinvointialueen vuokrasopimuksissa. Tiloista peritään ylläpitovuokraa, joka koostuu rakennuksen ylläpitokuluista, sekä pääomavuokraa, joka määräytyy rakennuksen teknisen arvon mukaan.

Ylläpitovuokra

Tilojen ylläpitovuokra on 5,5 € / m².

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Ylläpitovuokran tarkastus tehdään vuosittain Tilastokeskuksen ylläpitämän kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin mukaisesti. Vertailuindeksi on sopimusten laadintahetkellä julkaistu uusin indeksiluku. Ylläpitovuokran korotus tehdään vuosittain 1.1. alkaen, indeksin edeltävän vuoden 3. vuosineljänneksen indeksiluvun mukaisesti.

Pääomavuokra

Tilojen pääomavuokra on 6 % kyseisen rakennuksen teknisestä arvosta vuodessa. Tekninen arvo määritellään Scenarios-ohjelmalla.

Pääomavuokran vuokrantarkastus tehdään rakennuksen teknisen arvon muutoksen mukaisesti. Tekninen arvo pienenee vuosittain 1,75 % rakennuksen kuluman takia. Tekninen arvo voi nousta, jos rakennuksessa tehdään korjausinvestointeja tai merkittäviä tilan kuntoa parantavia toimenpiteitä. Pääomavuokran muutos tulee voimaan vuosittain 1.1. Tekninen arvo huomioidaan edellisen vuoden 1.1. arvon mukaan. Jos tiloihin tehdään vuokralaisen toivoma parannustoimenpide, huomioidaan toimenpide jo seuraavassa pääomavuokrantarkastuksessa.

Vuokrasopimusten tekeminen

Jämsän kaupungissa vuokrasopimuksista päättää hallintosäännön määrittämän ratkaisuvaltansa mukaisesti tilapalvelupäällikkö.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 27

Ehdotus

Työllisyysaluejohtaja Satu Soutolahti

Työllisyyslautakunta merkitsee vuokrasopimukset tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.