

Vuokrasopimuksen päivitys Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden kanssa

Kh 20.12.2021 § 272
215/10.03.02.02/2021

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Rautjärven kunnalla on ollut vuodesta 2009 voimassa vuokrasopimus tilojen vuokrauksesta Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymälle.

Edellisen kerran vuokrasopimusta on päivitetty laajemmin vuonna 2013 Simpeleen paloaseman valmistuessa. Tässä vaiheessa myös palveluasuntojen vuokraus siirtyi Rautjärven kunnalle.

Tämän jälkeen on tiloissa ja tilojen käytössä tapahtunut muutoksia, joita on käsitelty vuosittaisina tilamuutoksina ilman sopimuksen varsinaista päivitystä.

Vuonna 2019 toteutettujen muutostöiden jälkeen todettiin, että sopimus edellyttää päivitystä. Tähän kiinnitti huomiota myös tilintarkastaja, koska vuokrauksen oikeellisuutta ei ole mahdollista suorittaa dokumentaation puutteiden vuoksi.

Vuoden 2019 jälkeenkin tilanne on muuttunut hoitokeskuksen osalta, kun päivätoiminta Haapalan siivessä päättyi ja Tammelan siipi otettiin uudelleen palveluasuntokäyttöön vuonna 2020.

Hoitokeskuksesta on tällä hetkellä vuokraamatta Haapalan siiven tiloja 179,5 m² ja Koivulan tilat 86,5 m². Tällä hetkellä Eksote arvioi Haapalan siiven käyttöönottoa.

Nyt vuokrasopimuksen päivityksessä on vuokratilat dokumentoitu selkeästi. Dokumentoinnin lopputulos vastaa toteutunutta vuokrausta.

Eksote Vuokrat 2022		16.12.2021		PK					
Tammikuu 2022 ->						(sis +3% korotus 1.1.2019alk)			
Rautjärvi				povkr	korvaus	ypvkr	brvkr (alv 0%)		
kohde	rakennuksen nimi	m2	kk	€/m2/kk	lisätoista	€/m2/kk	€/m2/kk	€/kk	€/v
7220/89	Hoitokeskus	4 357	12	8,74	0,00	4,70	13,84	60 320,36	723 844,32
7220/90	Hoitokeskuksen huoltorakennus	25	12	3,34	0,00	2,97	6,50	162,48	1 949,79
7416/93	Kotihoidon toimisto/Mäntylä	30	12	5,84	0,00	4,25	10,39	311,78	3 741,37
7417/97	Kotisairaanhoido ja neuvola/Kuusela	84	12	4,99	0,00	3,70	8,95	751,86	9 022,31
7509	Rautjärven paloasema 2013	183	12	8,51	0,00	4,82	13,73	2 512,57	30 150,86
7313	Yhteiskoulu, kouluterv. hoitaja	29	12					715,14	8 581,67
	Yhteensä	4 708					13,76	64 774,19	777 290,32

Vuokra on vuoden 2019 tasolla, koska kiinteistöjen ylläpitoindeksiin ei tullut muutoksia vuonna 2020, eikä pääomavuokraan ole tullut korotuksia vähäisten investointien takia.

Keskeisin muutos vuokrasopimuksen päivityksessä on palveluasuntojen vuokrauksen muutos hoitokeskuksen osalta. Päivitetyllä vuokrasopimuksella Eksote maksaa vuokraa myös palveluasunnosta, mutta Rautjärven kunta jatkaa edelleen vuokrausta asukkaille. Kunta perii vuokratulot, jotka tilitetään Eksotelle. Tämä vastaa muulla Eksoten alueella noudattavaa käytäntöä.

Muutoksella vuokraukseen liittyvä riski siirtyy Eksotelle, mutta käytännössä kokonaisvuokratulot pysyvät aikaisemman suuruisena. Rautjärven kunnan perimät palveluasuntojen vuokratulot ovat vuonna 2021 187.000 euroa ja Eksoten tilojen vuokra 537.000 euroa.

Päivitetty vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan hyvinvointialueelle 12 kuukauden irtisanomisehdolla ja muutoksista voidaan neuvotella hyvinvointialueen kanssa.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Anttila Harri
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy vuokrasopimuksen päivityksen noudatettavaksi 1.1.2022 lukien. Sekä Eksoten että palveluasuntojen vuokriin tehdään indeksikorotukset 1.5.2022 lukien.
Päätös	Hyväksyttiin.