

Hollolan kunnanjohtajan selvityspyyntö 7.10.2022

ASIA

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymältä ja hyvinvointialueelta on pyydetty 12.10.2022 mennessä selvitys, miksi yhtymä vuokralaisena ja hyvinvointialue ovat suostuneet vuokrasopimuksen muutoksiin Lahden sote-kiinteistön osalta, mutta vuokrasopimuksen ehdotettuihin muutoksiin Hollolan sote-kiinteistön osalta ei ole suostuttu.

TAUSTA

Hollolan kunta ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä ovat allekirjoittaneet Hollolan sote-kiinteistön voimassa olevan vuokrasopimuksen toukokuussa 2022.

Hollolan kunta ja yksityinen toimija ovat kesäkuussa 2022 päättäneet Hollolan sotekeskuksen ehdollisesta kaupasta. Yksi kaupan ehdoista oli, että hyvinvointikuntayhtymä ja tuleva uusi vuokranantaja allekirjoittaisivat uuden vuokrasopimuksen. Esitetyn uuden vuokrasopimuksen mukaan lain perusteella omistajan vastuulle kuuluvasta kiinteistöverosta vastaisi vuokralainen (hyvinvointikuntayhtymä/hyvinvointialue) ja ehdotettu ylläpitovuokra olisi ollut vuokralaisen kannalta kustannusriski, kun otetaan huomioon sopimuksen pitkä voimassaoloaika ja epävarma kustannuskehitys. Vuokralaisen arvion mukaan vuokran määrä tulevaisuudessa sisältäisi selviä riskejä kustannusten nousuun.

Hyvinvointikuntayhtymän ja mahdollisen uuden vuokranantajan edustajien välillä on käyty neuvotteluja vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Neuvotteluissa ei saavutettu yhteisymmärrystä vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta.

Neuvottelut päättyivät mahdollisen uuden vuokranantajan ilmoitettua, ettei neuvotteluiden jatkamiselle ole tarvetta ja, että kauppa Hollolan kunnan kanssa voidaan toteuttaa nyt voimassa olevallakin vuokrasopimuksella. Yhtymän päätöksentekoon asiaa ei ole tämän jälkeen viety.

SELVITYS

Kunnanjohtajan 7.10.2022 lähettämässä selvityspyynnössä viitataan Lahden kaupungin ja yksityisen toimijan väliseen kauppaan Lahden sote-kiinteistöistä. Tässä tapauksessa hyvinvointikuntayhtymä hyvinvointialueen suostumuksella allekirjoitti uuden vuokrasopimuksen joillakin muutoksilla silloin voimassa olleeseen vuokrasopimukseen.

Hallinnon tasapuolisuus edellyttää, että harkinnan kohteena olevia tosiseikkoja arvioidaan samankaltaisissa tapauksissa samoin perustein. Tässä tapauksessa tosiseikat niin sopimusten kuin kiinteistöjenkin osalta poikkeavat toisistaan huomattavasti. Vaatimus viranomaisen toimien puolueettomuudesta ilmentää hallinto-oikeudellista . Viranomaisen päätöksenteon ja toiminnan on oltava objektiivisesti perusteltavissa.

Lahden sote-kiinteistön vuokrasopimus on alun perin ollut Lahden kaupungin sisäisen vuokran sopimus, joka on siirtynyt hyvinvointiyhtymälle liikkeenluovutuksen yhteydessä vuonna 2017. Lahden sote-keskus ja Hollolan sote-keskus kiinteistöinä poikkeavat suuresti toisistaan. Voimassa olleita vuokrasopimuksia ehdoiltaan tai kyseisiä kiinteistöjä ei voi verrata keskenään.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymällä ja hyvinvointialueella on sopimusoikeudelliseen lojaliteettivelvollisuuteen perustuen ollut oikeus luottaa toukokuussa 2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen sisällön pysyvyyteen ja sopimuksen määräaikaisuuteen. Toukokuussa sopimuksen allekirjoitukseen päätyneissä neuvotteluissa ei Hollolan kunnan puolelta ole tuotu esiin lähes välittömästi aktivoitunutta tarvetta sopimuksen sisällön muutoksiin. Hollolan sote-keskuksen vuokrasopimukseen esitetyt muutokset eivät viranhaltijoiden näkemyksen mukaan olleet hyvinvointiyhtymän tai hyvinvointialueen edun mukaisia ja objektiivisesti perusteltavissa. Muutokset selvityksen mukaan lisäävät vuokralaiselle kohteesta syntyviä kustannuksia ja riskiä.

Lahden sote-keskuksen uusi vuokrasopimus oli yhtymän ja hyvinvointialueen näkemyksen mukaan yhtymälle ja hyvinvointialueelle edullisempi verrattuna aiempaan voimassa olleeseen vuokrasopimukseen. Merkittävä muutos vanhaan vuokrasopimukseen nähden oli, että uusi sopimus sisälsi rajoittamislain mukaisen irtisanomisehdon, kun taas edellinen voimassa ollut vuokrasopimus ei kuulunut rajoittamislain piiriin. Hyvinvointikuntayhtymän ja hyvinvointialueen arvion mukaan solmittu uusi sopimus vahvisti vuokralaisen etua sopimussuhteessa. Uusi vuokrasopimus ei nostanut vuokrata-soa aikaisempaan vuokrasopimukseen verrattuna.

Hollolan kunta ja yksityinen toimija eivät voi keskinäisessä kauppakirjassaan sopia jotakin, mikä velvoittaisi kolmatta osapuolta, tässä tapauksessa hyvinvointikuntayhtymää ja hyvinvointialuetta. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta muuttaa toukokuussa 2022 allekirjoitetun määräaikaisen vuokrasopimuksen ehtoja. Kiinteistön mahdollisen myynnin yhteydessä nykyinen määräaikainen vuokrasopimus siirtyisi sellaisenaan uudelle vuokranantajalle. Kuntayhtymä tai hyvinvointialue ei voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoihin sitoutuneena aiheuta Hollolan kunnalle tai yksityiselle toimijalle vahingonkorvauslain tarkoittamaa vahinkoa.

Ehdotetut sopimusmuutokset Hollolan sote-keskuksen vuokrasopimukseen olivat vuokralaisen kannalta epäedullisia ja kustannuksia lisääviä, verrattuna toukokuussa 2022 allekirjoitettuun voimassa olevaan vuokrasopimukseen. Hyvinvointikuntayhtymässä ja hyvinvointialueella on velvollisuus tehdä päätökset yhtymän ja hyvinvointialueen etua ajatellen.

Päijät-Hämeen hyvinvointialue ja hyvinvointikuntayhtymä ovat edelleen valmiita keskustelemaan asiasta.

Lahdessa 11.10.2022

Petri Virolainen
hyvinvointialuejohtaja
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Timo Louna
vs. toimitusjohtaja
Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä