

Ympäristölautakunta	§ 124	04.12.2019
Yhtymähallitus	§ 205	17.12.2019
Yhtymähallitus	§ 87	21.04.2020

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän Kiuruveden eläinlääkäreiden toimipiste

614/00.08/2019

Ymplk 04.12.2019 § 124

Valmistelija ympäristöterveydenhuollon päällikkö Jyrki Juntunen,
0400 144 450, jyrki.juntunen@ylasavonsote.fi

Savon eläinsairaala Oy:llä on Kiuruveden Hingunniemessä pääasiassa hevosten hoitoon keskittynyt eläinsairaala, joka on viime aikoina ollut enimmäkseen tyhjiään mm. eläinlääkärihenkilökunnan saatavuusongelmien vuoksi. Savon eläinsairaala on ehdottanut, että Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän Kiuruveden eläinlääkärit siirtyisivät Kiuruveden kaupungintalon vuokratiloista Hingunniemeen. Asiasta on neuvoteltu Savon eläinsairaalan ja Ylä-Savon SOTEn kesken 2016 - 2019. Neuvotteluissa ovat olleet mukana myös Kiuruveden eläinlääkärit ja heidän mielestään siirtyminen Hingunniemeen olisi hyvä vaihtoehto. Tällöin olisi saavutettavissa toiminnallisia yhteistyö-etuja Kiuruveden eläinlääkäripalvelujen siirtyessä samaan paikkaan.

Koska Hingunniemen tilat on suunniteltu hevosten hoitoon, kunnan eläinlääkäritoimintaa varten olisi tarpeen tehdä huomattavia rakenteellisia muutoksia. On suunniteltu, että nykyisten tilojen sisätiloja muutettaisiin kunnaneläinlääkärikäyttöön soveltuviksi noin 135 neliötä ja sairaalan etupihan puolelle rakennettaisiin lisätilaa 75 neliömetriä, joten pelkästään kunnaneläinlääkärikäyttöön vuokrattavien tilojen laajuus olisi noin 210 neliötä. Savon eläinsairaalan toiminta jatkuisi nykyistä hieman pienemmissä tiloissa ja sosiaalisia tiloja olisi yhteiskäytössä.

Vuokran määrä olisi vanhan tilan 135 neliömetrin suuruisesta tilasta 675 € (alv 0) ja siihen liittyvästä 75 neliömetrin uudisosasta 1 175 €. Vuokraan lisätään muutostöistä aiheutuvia kustannuksia, joiden kustannusarvio on 165 000 € (alv 0) jyvitettyinä kymmenelle vuodelle eli noin 1 375 €/kk (alv 0). Vuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Mikäli vuokralainen irtisanoisi vuokrasopimuksen ennen rakennuskustannusten kuoleutumista, jäljellä oleva pääoma laskutettaisiin viimeisen vuokran yhteydessä. Vuokra ei sisällä tilojen käyttökustannuksia. Lämpö, sähkö, vesi, jätehuolto sekä muut kiinteistön hoidosta aiheutuvat kustannukset laskutetaan erikseen. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra olisi ilman tilojen käyttökustannuksia yhteensä noin 3225 €/kk (alv 0). Nykyisis-

tä Kiuruveden kaupungintalon tiloista maksetaan vuokraa 2094 euroa kuukaudessa sisältäen käyttökustannukset.

Savon eläinsairaala Oy:llä olisi valmius tehdä rakentamispäätös, mikäli Ylä-Savon SOTE:ltä saataisiin varmuus, että Ylä-Savon SOTE sitoutuisi pitkäaikaisesti vuokraamaan tilat.

Lisäaineistona vuokrasopimusluonnos ja piirustuksia. Savon eläinsairaala edustaa suurin omistaja Ylä-Savon koulutuskuntayhtymä, yhteyshenkilönä Jarmo Walli.

Valmistelijan päätösehdotus:

Ympäristölautakunta esittää kuntayhtymän hallitukselle, että Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän eläinlääkintähuollon Kiuruveden toimipiste siirtyy Hingunniemelle Savon eläinsairaalan yhteyteen rakennettaviin tiloihin vuokralaiseksi vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Ympäristöjohtajan päätösehdotus:

Ympäristölautakunta hyväksyy valmistelijan ehdotuksen.

Päätös:

Keskustelun jälkeen ympäristöjohtaja täydensi päätösehdotustaan siten, että tilojen käyttökustannuksista tulisi sopia tarkemmin ja vuokraan vaikuttaville rakennuskustannuksille tulisi asettaa euromääräinen yläraja.

Ympäristölautakunta hyväksyi ympäristöjohtajan täydennetyn päätösehdotuksen.

Yhall 17.12.2019 § 205

Valmistelija ympäristöjohtaja Martti Veteli,
martti.veteli(at)ylasavonsote.fi, puh. 0400271193

Esityslistan lisäaineistona:
- Vuokrasopimusluonnos ja piirustuksia.

Valmistelijan päätösehdotus:
Yhtymähallitus hyväksyy ympäristölautakunnan ehdotuksen.

Toimitusjohtajan päätösehdotus:
Yhtymähallitus hyväksyy vuokrasopimuksen ehdollisena seuraavasti:

- tilojen käyttökustannusten laskustusperusteet tulee lisätä vuokrasopimukseen yksilöidysti (vesi-, lämpö-, sähkömittaukset sekä jätehuolto) eli perustuvatko ko. kustannukset omiin mittareihin ja miten jätehuollon kustannukset määräytyvät
- yhteiskäyttötilojen kustannusvastuun perusteet
- rakennuskustannusten enimmäisraja

Täydennetty vuokrasopimus tuodaan hallitukselle tiedoksi. Jos vuokraehtoihin tulee oleellisia muutoksia, ei vuokrasopimusta voida allekirjoittaa ilman hallituksen erillistä päätöstä.

Päätös:

Merkitään pöytäkirjaan, että Jouni Toppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 15.08 ja varajäsen Pekka Ruotsalainen saapui kokoukseen klo 15.08.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhall 21.04.2020 § 87

Valmistelija ympäristöjohtaja Martti Veteli, puh. 0400271193, martti.veteli(at)ylasavonsote.fi

Ylä-Savon ympäristö- ja terveystalvontapalvelut on pyytänyt Ylä-Savon koulutuskuntayhtymää tarkentamaan vuokrasopimusta yhtymähallituksen ehdollisen päätöksen mukaisilla tiedoilla. Ylä-Savon koulutuskuntayhtymä on toimittanut täydennetyt vuokrasopimusluonnoksen. Uudessa sopimusluonnoksessa on yksilöity kustannukset yhtymähallituksen päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta rakennuskustannusten enimmäisrajaa.

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän lakimies on arvioinut vuokrasopimusluonnosta ja todennut, että sopimukseen liittyy merkittäviä taloudellisia riskejä kuntayhtymän kannalta, koska vuokran lopullinen suuruus ei ole tiedossa, loppupääoman maksu voisi tulla Ylä-Savon SOTE kuntayhtymälle, vaikka irtisanominen tapahtuisi vuokranantajan puolelta ja Savon Eläinsairaala Oy:n mahdollisessa konkurssitilanteessa kuntayhtymän ja Savon eläinsairaala Oy:n tavoiteltuja synergiaetuja ei saavutettaisi.

Ympäristö- ja terveystalvontapalvelut on tiedustellut Kiuruveden kaupungilta, voisiko kaupunki tehdä vuokrasopimuksen Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän kanssa Hingunniemen eläinlääkäritiloista ja Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä vuokraisi tilat Kiuruveden kaupungilta. 27.3.2020 Kiuruveden kaupungilta saadun vastauksen mukaan kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista olla välivuokraajana asiassa.

Esityslistan lisäaineistona:

- Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän esittämä täydennetty vuokrasopimus

Valmistelijan päätösehdotus:

Asian valmistelussa ei ole löytynyt sellaista ratkaisua, jossa Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän yhtymähallituksen ehdollisen päätöksen ehdot täyttyisivät. Vuokrasopimuksen hyväksymiselle ei ole edellytyksiä.

Toimitusjohtajan päätösehdotus:

Hyväksytään valmistelijan esitys. Vuokrasopimusta ei hyväksytä esitetyin ehdoin.

Päätös:

Merkitään pöytäkirjaan, että Jouko Tenhunen poistui kokouksesta intressijääviyden vuoksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15.28 - 15.31.

Toimitusjohtaja muutti kokouksessa päätösehdotustaan siten, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun lisäselvityksiä varten.

Toimitusjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.