

Hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien tilojen vuokrasopimus 2023-2025

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 375
1302/10.00.02.01/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Laissa sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (616/2021) säädetään kuntien ja hyvinvointialuiden välisten vuokrasopimusten laatimisesta. Lain 22 pykälässä todetaan, että - Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. - Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Valtioneuvosto on antanut 7.4.2022 voimaansaattolakiä tarkentavan asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026. Siinä todetaan, että kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna teknisestä arvosta.

Tekninen arvo voidaan laskea kunnan kirjanpidon mukaisista toimitilan kustannuksista tarkastettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Maksimikuluma voi olla enintään 70 prosenttia.

Mikäli kunnassa on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään em. laskentatavalla lasketun teknisen arvon sijaan.

Jos rakennuksella ei ole em. menetelmin määriteltyä teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta edellä kerrottu oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

Naantalin kaupungilla on käytössään Trellum Oy:n määrittämät tekniset arvot toimitiloistaan muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Trellum Oy:n teknisen arvon laskentatapa on levinnyt hyvin laajasti kuntiin. Menetelmä on ollut käytössä yli 20 vuotta, joten menetelmänä se on hyvin vakiintunut. Menetelmä tuottaa hyvin verrannollistasoiset vuokrat muihin kehittyneisiin

tilayksiköihin verrattuna. Trellum-laskentajärjestelmä oli edellisen soteuudistusvalmistelun pohjana. Hyväksytyssä asetuksessa yleisesti hyväksytyjä laskentamenetelmiä ei ole nimetty, mutta Trellum-järjestelmää on pidettävä em. perustein yleisesti hyväksyttynä laskentajärjestelmänä. Maakuntien tilakeskuksen organisoimissa tiedotustilaisuuksissa on informoitu Haahtela Oy:n ja Trellum Consulting Oy:n olevan soveltuvia määrittämään vuokra-asetuksen perusteella vuokrat. Informointi on toteutettu alan johtavien asiantuntijoiden toimesta, jotka ovat olleet määrittämässä asetusta.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokrausasian valmisteluun osallistuneet edustajat ovat Trellum- ja Haahtela -järjestelmien käytön teknisen arvon määrittämisessä evänneet vain noin kuukautta ennen vuokrauden alkua. Heidän näkemyksensä mukaan näitä järjestelmiä käytettäessä ei rakennusten vuokratasot määräydy tasapuolisesti alueella. Epääminen koskee useita suuria kaupunkeja Varsinais-Suomen alueella. Haahtela Oy on Trellum Oy:n ohella selvästi teknisen arvon määrittämisessä valtakunnan käytetyimpiä ja luotettavimpia järjestelmiä. On vaikea tunnistaa, mihin muihin kuin Trellumiin tai Haahtelaan asetuksessa voitaisiin viitata yleisesti hyväksyttynä teknisen arvon laskentajärjestelminä.

Naantali on ilmoittanut käyttävänsä Trellum-järjestelmän mukaista teknisen arvon laskentamenetelmää HVA-vuokrissa, koska se on koko kaupungin kiinteistökannan vuokralaskennan pohjana. Vuokrat on myös hyväksytty kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa 2023. Tässä vaiheessa vuotta ei ole mahdollista enää lähteä laskemaan uusiksi vuokria kirjanpidon kautta tai taulukkomallilla, joka sekin edellyttää aikaa vievää kirjanpidon läpikäyntiä, koska vuokrasopimukset pitää saada voimaan jo 1.1.2023 mennessä.

Naantalin kaupungin HVA-kohteiden ylläpitovuokrat on laskettu asetuksen mukaisella taulukkomenetelmällä. Naantalin osalta ei ole muita vaihtoehtoja olemassa.

Vuokrasopimus pohja on Maakuntien tilakeskuksen laatima ja siihen on tehnyt Varsinais-Suomen HVA muutosehdotuksia. Vuokrasopimuksissa keskeinen merkitys on vastuunjakotaulukoilla. Ne ovat sopimukseen liitteenä. Taulukoiden tulisi olla yksiselitteisiä ja selkeitä, jotta sopimuserimielisyyksiltä vältytään. Kiinteistöpäällikkö on tehnyt vuokrasopimukseen ja sen vastuunjakotaulukkoon joitakin ehdotuksia täsmennyksiksi. HVA:n esitykset näkyvät kuitenkin pohjalla.

Vuokrasopimusehdotus liitetietoineen oheistetaan asiakohdan liitteeksi.

Liite 1, KH 19.12.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä valmistellun hyvinvointialueen käyttöön 1.1.2023 – 31.12.2025 siirtyvien tilojen vuokrasopimuksen.

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunginjohtajaa muuttamaan tai täsmentämään sopimusta vähäisessä määrin.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Toni Forsblom poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys hyvinvointialueen hallituksessa.

Merkittiin, että puhetta kokouksessa johti tämän asian käsittelyn ajan varapuheenjohtaja Matti Naavasalo.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.