

## Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Karkkilan kaupungin eräiden tilojen käyttöoikeussopimusten hyväksyminen

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 292  
680/00.04.02/2022

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistuksen myötä opetustoimessa työskennelleet opiskeluhuollon kuraattorit, kouluterveydenhoitajat ja psykologit siirtyvät hyvinvointialueen palvelukseen. Tämän myötä hyvinvointialueelle täytyy esittää koulujen yhteydessä heidän toimintansa mahdollistavat tilat. Nyt kun kyseessä on yksittäisestä koulun yhteydessä olevasta tilasta tehdään näiden osalta hyvinvointialueen ja kaupungin välille käyttöoikeussopimukset. Lisäksi käyttöoikeussopimukset tehdään muista yksittäisistä hyvinvointialueen tarvitsemista tiloista.

Käyttöoikeussopimukset laaditaan Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22 § mukaisesti. Sopimus on kestoltaan sama kuin solmittavat vuokrasopimukset 3+1 vuotta. Käyttöoikeusmaksu myös määräytyvät samalla periaatteella, kuin hyvinvointialueen kanssa solmittavissa vuokrasopimuksissa (vuokra-asetuksessa (272/2022)).

Asetuksen 4 § momentin 2 mukaan rakennuksille voidaan, jo kunnassa voimassa olevalla yleisesti hyväksytyllä laskentamenetelmällä muodostaa tekninen arvo. Karkkilan kaupungilla Trellum Oy on määrittänyt rakennuksille tekniset arvot. Vuosittaisessa teknisen arvon päivittämisessä on otettu huomioon asetuksen mukainen kuluminen sekä arvoa nostavat investoinnit. Asetuksen 4§ muiden momenttien laskentatavalla teknistä arvoa ei joko pystynyt määrittämään kaikille rakennuksille koska kaikkea laskentaa tarvittavia tietoja ei ollut saatavilla. Asetuksen 3§ mukaan pääomavuokrassa käytetään 6% tuottovaatimusta rakennuksen tekniselle arvolle.

Ylläpitovuokra määräytyy asetuksen 6§ mukaan kaupungilla käytössä olevan sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisesti. Karkkilan kaupungin sisäisen ylläpitovuokran määräytyminen perustuu käytössä olevaan Trellumin malliin. Tässä mallissa ylläpitovuokran osalta lämmitys, sähkö, vesi ja kiinteistönhoito tarkistetaan vuosittain kiinteistön ylläpidon kustannusindeksien muutosta (Q4) vastaavaksi. Lisäksi kaikissa kohteissa kunnossapitovuokra on edellisen vuoden jälleenhankinta-arvosta 0,5%. Ylläpito vuokraan lisätään myös tilapalvelun hallinnon kuluja. Ylläpitovuokrassa päädyttiin asetuksen 6§ mukaiseen laskentatapaan, koska muut tavat johtaisivat tilanteeseen jossa eri kohteissa vuokra olisi liian pieni tai liian suuri todellisiin kuluihin nähden.

Pääomavuokran ja ylläpitovuokran määritysten jälkeen nämä yhteen laskettuna määrittävät bruttovuokran. Asetuksen 7§ mukaan bruttovuokra tarkistetaan kalenterivuosittain elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) muutosta vastaavaksi. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuu ja sitä edeltävän vuoden

lokakuu pistelukujen mukaan. Asutuksesta poiketen neuvottelujen tuloksena Karkkilan kaupungin osalta päädyttiin indeksitarkistuksessa maaliskuun indeksilukuun. Tämä siksi, että vuokrientarkistaminen seuraavalle vuodelle olisi talousarvion laadinnan kannalta lokakuiden indekseillä liian myöhäistä.

Opetustoimesta hyvinvointialueelle siirtyvien tilojen osalta nykyinen sisäinen vuokratuotto muuttuu ulkoiseksi vuokratuotoksi. Käyttöoikeussopimusten osalta ulkoista maksutuottoa kertyy 29 299€. Tämän tarkoittaa taas sisäisten vuokrien pienenemistä 31 361€. Summien erotus johtuu asetuksen ja Karkkilan kaupungin erisuuruuksista pääomavuokra tuottovaatimuksista.

Näillä edellä mainituilla perusteilla Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja Karkkilan kaupunki sopivat tilojen käyttöoikeudesta. Käyttöoikeussopimuksissa olevan kuukausimaksun määrityksessä on käytetty samaa laskentaperiaatetta, kuin vuokrasopimuksessa. Käyttöoikeussopimukset ovat vuokrasopimuksia vastaavalla tavalla määräaikaisesti voimassa 31.12.2025 saakka ja alkavat 01.01.2023. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella on oikeus jatkaa sopimusta 12 kuukaudella.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
1) kaupunginhallitus hyväksyy käyttöoikeussopimukset liitteineen, ja  
2) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan käyttöoikeussopimukset.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: