

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien toimitilojen hallinnasta solmitun vuokrasopimuksen optiovuoden käyttäminen

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 291

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistuksen myötä kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen kokonaan käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 alkaen Sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon voimaantulon annettun lain (616/2021) 22 § mukaisesti.

Voimaantulolain mukaan hyvinvointialue ja kaupunki tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on kuitenkin oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimaoloajan päättymistä (616/2021)§22.

Kaupungin omistamien toimitilojen osalta vuokra määräytyy, niin kuin siitä säädetään voimaantulolaissa ja sen nojalla annetussa vuokra-asetuksessa (272/2022). Syksyn aikana tilapalvelut on käynyt neuvotteluja ja palaveria hyvinvointialueen vuokrauspäällikön kanssa vuokra-asetuksen mukaisesta vuokrien määrittämisestä. Hyvinvointialueen kanssa päädyttiin seuraavaan heidän jo hyväksymään neuvottelutulokseen:

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 kulumisen 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 kiinteistöhoito 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 kalenterivuositain 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.

Edellä mainittu asetuksen mukainen vuokran määrittäminen poikkeaa seuraavasti, nykyisestä käytössä olevasta vuokraan määrittämisestä ja tarkistamisesta: Kaupungilla on voimassa olevassa vuokran määrittämisessä Trellumin malli, jossa pääoma vuokra määritellään samalla tavalla kuin edellä hyvinvointialueen vuokran määrittämisessä esitettiin, paitsi että pääomavuokran tuottovaatimus on 6,7% rakennuksen teknisestä arvosta. Tämä tarkoittaa vuoden 2023 vuokrien osalta n. 84 000 euron pienempiä vuokratuloja. Ylläpito vuokra on määritetty myös samalla tavalla kuin nykyisessä mallissa, mutta vuokrien tarkistamisessa on suurempia eroja. Hyvinvointialueen vuokran tarkistaminen tapahtuu bruttovuokran (pääoma+ylläpito) indeksikorotuksella. Trellumin mallissa vuosittain tarkistetaan jälleenhankinta-arvot rakennuskustannusindeksillä ja päivitetään tekniset arvot kulumisen ja arvoanostavien investointien mukaan ja tästä lasketaan tuottovaatimuksella 6,7% pääomavuokra.

Hyvinvointialueen vuokrien tarkistuksessa ei siis suoraan oteta investointeja huomioon, vaan tarvittavista investoinneista ja näiden vaikutuksesta vuokraan pitää neuvotella hyvinvointi alueen kanssa tapauskohtaisesti. Tämän lisäksi ylläpito vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain samalla tavalla, kuin edellä on hyvinvointialueen bruttovuokran määrittämisessä esitetty. Maakuntien tilakeskuksen työryhmä valmisti valtakunnallisen vuokrasopimusmallin kuntien ja hyvinvointialueiden välille. Vuokrasopimusmalli piti sisällään itse vuokrasopimus pohjan, vuokra ehdot ja vastuunjakotaulukkomallin. Näiden pohjalta on laadittu kohteille vuokrasopimusluonnokset vastuunjakotaulukkoineen.

Näillä edellä esitetyillä perusteilla Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja Karkkilan kaupunki sopivat terveyskeskuksen, Takkoinrinteen ja Nyhkäläkodin tilojen vuokraamisesta. Näiden lisäksi on vastaavat sopimukset sairaalan (=terveyskeskus), tehostetun asumispalvelun ja kaupungintalon eräiden toimistotilojen vuokraamisesta.

Vuokrakohteiden ylläpidon vastuujat on taulukoitu kohdekohtaisesti. Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025. Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimuksia 12 kuukaudella.

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

- 1) kaupunginhallitus hyväksyy vuokrasopimukset liitteineen, ja
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sopimukset.

Päätös:

Keskustelun kuluessa esittelijä täydensi päätösehdotuksensa kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus

- 1) hyväksyy vuokrasopimukset liitteineen, ja
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat tekniset korjaukset ja allekirjoittamaan sopimukset.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Hallenberg Jani

Hyvinvointialueen vuokrasopimus sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien toimitilojen hallinnasta on voimassa 31.12.2025 asti. Hyvinvointialue olisi kuitenkin voinut 12 kuukautta ennen tämän sopimuksen päättymistä pidentää vuokrasopimusta yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kaupungille. Vuoden 2024 lopulla hyvinvointialueella ei ollut halukkuutta käyttää optiovuottaan.

Tarkoituksena oli, että vuokrat neuvotellaan vuoden 2025 aika uudelleen ja nykyisen sopimuksen päätyttyä jatketaan uudella. Hyvinvointialueella ei kuitenkaan ole mahdollista ottaa uutta lainaa vuonna 2025 investoinneille. Useamman vuoden vuokrasopimus rinnastetaan investoinniksi.

Tämän johdosta Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue haluaisikin jatkaa tätä nykyistä sopimusta optiovuodella 2026. Nyt kun vuokrasopimuksen päättymiseen on enää alle 12 kuukautta, ei LUVN voi yksipuolisesti päättää optiovuoden käytöstä.

Nykyisen vuokrasopimuksen jatkaminen vuodella pitää vuokratason samassa koko luokassa. Vuoden 2025 vuokraan tehdään vain sopimuksen mukaiset indeksitarkistukset.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien toimitilojen hallinnasta solmittuun vuokrasopimukseen optiovuoden käyttämisen vuodelle 2026.

Päätös:

Täytäntöönpano: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö