

Euran kunnan hyvinvointialueelle vuokrattavat rakennukset ja toimitilat

Tekla 23.11.2022 § 130
835/02.07.00/2022

Valmistelija

Rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski

Suomessa on menossa valtakunnallinen hyvinvointialueuudistus, jossa aiemmin kuntien vastuulla olevat sosiaali- ja terveystalvet sekä pelastuslaitoksen talvet tulevat siirtymään hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023 alkaen. Osana uudistusta kunnat tulevat vuokraamaan toiminnoissa tarvittavat rakennukset ja toimitilat hyvinvointialueille.

Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset siirtymäkauden vuokrasopimukset hyvinvointialueiden hallintaan siirtävistä kuntien toimitiloista on tehtävä vuoden 2022 loppuun mennessä. Valtioneuvosto on antanut vuokrien määritymisestä erillisen asetuksen 7.4.2022 (VM/2022/57), jossa ohjeistetaan kuntien omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määritys tulevalle 3 + 1 vuoden siirtymäajalle. Vuokrasopimukset ovat näin ollen voimassa 1.1.2023 alkaen 31.12.2025 asti ja hyvinvointialueilla on optio pidentää sopimuksia vuoden 2026 loppuun asti. Option käytöstä ilmoitetaan kunnalle 12 kk ennen sopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrat voidaan määrittellä joko asetuksen mukaisella laskelmalla, jossa tuotetaan asetuksen mukainen kokonaisvuokra tai hyvinvointialue ja kunta voivat keskenään sopia, että vuokrahintana käytetään kunnan nykyistä sisäistä bruttovuokraa.

Asetuksen mukaan vuokrasopimuksen kuukausivuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra määräytyy rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään 6 % tuottovaatimusta laskettuna rakennuksen tekniselle arvolle.

Toimitilan pääomavuokra lasketaan rakennuksen tekniselle arvolle määrittelystä tuottovaatimuksesta. Tekninen arvo voi perustua kolmella eri tavalla tuotettuihin tietoihin:

- 1) kunnan ilmoittamiin kirjanpidon mukaisiin tietoihin
- 2) alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo (aito tekninen arvo)
- 3) jos rakennuksella ei ole em. menetelmin määriteltyä teknistä arvoa, sille muodostetaan laskennallinen tekninen arvo asetuksessa määrittelyllä menetelmällä.

Asetuksen mukaiseen ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset.

Euran kunnan kiinteistöpalvelut on tilannut Trelum Consulting Oy:ltä kunnan omistamien Sote-rakennusten vuokrien määrityksen. Määritys on valmistunut 24.2.2022. Tekniset arvot on määritelty alalla yleisesti käytetyin ja hyväksytyin menetelmin. Arvonlaskennassa on otettu huomioon kulumisen sekä muu arvon alentuminen ja investoinnit sekä muut arvoa nostavat korjaukset. Niissä kiinteistöissä, joille ei vielä ole tehty teknisen

arvon laskentaa (mm. koulut) vuokrana on käytetty Sote-rakennusten keskiarvovuokraa.

Vuokra-asetuksen mukaan valtion tuella rahoitetuissa sosiaalisen asuntotuotannon kohteissa (ns. ARA-kohteet) asukailta perittävä vuokra määritellään omakustannusperiaatteella. Jos toimitilan vuokramääritykseen sovelletaan omakustannusperiaatetta koskevia säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä. Eurassa Palvelukodit Tolppamäki ja Nuutti sekä Viljavainion uudisosa ovat ns. ARA-kohteita ja niiden vuokra on määritetty omakustannusperiaatteella.

Euran kunnan ja pelastuslaitoksen väliset paloasemien vuokrasopimukset (Eura ja Panelia) siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle.

Euran kunta vuokraa hyvinvointialueelle yhteensä 12 kiinteistökokonaisuutta ja 14 erillistä muussa kiinteistössä sijaitsevaa toimitilakokonaisuutta. Esityslistan liitteenä on vuokralaskelmataulukko (liite jaetaan kokouksessa).

Vuokrasopimukset laaditaan Kuntaliiton ja Maakuntien Tilakeskuksen laatimaan vuokrasopimus pohjaan. Vuokrasopimuksen liitteisiin kuuluvat yleiset vuokraehdot, ylläpidon vastuunjakotaulukko sekä piirustukset.

Esittelijä

Rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen mukaiset vuokrasopimusluonnokset
2. antaa kiinteistöpalveluille oikeuden tehdä sopimukseen teknisuonteisia korjauksia sekä vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia ilman toimielimen erillisiä päätöksiä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.