

Satakunnan hyvinvointialueen ja Euran kunnan väliset vuokraneuvottelut

Khall 06.05.2024 § 156

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta, puh. 044 422 4020.

Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset siirtymäkauden vuokrasopimukset hyvinvointialueiden hallintaan siirtyvistä kuntien toimitiloista tehtiin vuoden 2022 loppuun mennessä. Valtioneuvosto antoi vuokrien määräytymisestä erillisen asetuksen 7.4.2022 (VM/2022/57), jossa ohjeistettiin kuntien omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määräitys 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.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrat voitiin määritellä 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 on käytetty 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 määriteltä teknistä arvoa, sille muodostetaan laskennallinen tekninen arvo asetuksessa määritellyllä menetelmällä.

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

Euran kunnan kiinteistöpalvelut tilasi Trelum Consulting Oy:ltä kunnan omistamien sote-rakennusten vuokrien määrityksen. Tekniset arvot määriteltiin alalla yleisesti käytetyin ja hyväksytyin menetelmin. Arvonlaskennassa otettiin huomioon kulumisen sekä muu arvon alentuminen ja investoinnit sekä muut arvoa nostavat korjaukset. Niissä kiinteistöissä, joille ei vielä ollut tehty teknisen arvon laskentaa (mm. koulut) vuokrana käytettiin sote-rakennusten keskiarvovuokraa.

Vuokra-asetuksen mukaan valtion tuella rahoitetuissa sosiaalisen asuntotuotannon kohteissa (ns. ARA-kohteet) asukkailta perittävä vuokra määriteltiin omakustannusperiaatteella. Jos toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan omakustannusperiaatetta koskevia säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä. Eurassa palvelukodit

Tolppämäki ja Nuutti sekä Viljavainion uudisosa ovat ns. ARA-kohteita ja niiden vuokra määriteltiin omakustannusperiaatteella. Euran kunnan ja pelastuslaitoksen väliset paloasemien vuokrasopimukset (Eura ja Panelia) siirtyivät sellaisenaan hyvinvointialueelle.

Euran kunta päätti edellä mainitun perusteella vuokrata hyvinvointialueelle yhteensä 12 kiinteistö-kokonaisuutta ja 14 erillistä muussa kiinteistössä sijaitsevaa toimitilakokonaisuutta.

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

Satakunnan hyvinvointialue on lähestynyt Euran kuntaa koskien kiinteistöjen vuokria ja näiden jatkoa. Hyvinvointialueen edustajien kanssa on neuvoteltu talven-alkukevään aikana kolme kertaa.

Aluevaltuusto on kokouksessaan 11.12.2023 (148 §) hyväksynyt palveluverkkosuunnitelman, joka toimii tiekarttana ja pohjana palveluverkkoon kuuluvien päätösten jatkovalmistelussa.

Suunnitelman mukaan hyvinvointialue luopuisi Eurassa seuraavista kiinteistöistä:

- Terveystie 4 G, asunnot
- Käräjämäen vanhustentalot
- Kotipiiri, Sorkkistentie

Suunnitelman mukaan hyvinvointialue jatkaisi toimintaansa Eurassa seuraavissa kiinteistöissä:

- Sote-keskus
- Paloasema
- Palvelukoti Joenpesä
- Palvelukoti Rantaniitty
- Viljavainio
- Jokimutkankoti
- Pajurannan päivätoiminta
- Palvelukoti Nuutti
- Palvelukoti Suvanto
- Palvelukoti Tolppämäki
- Terveystie 4, L
- Valimontie 1, Kuntoumumi
- Virastotalo
- Ambulanssitalli
- Hinnerjoen neuvola
- Honkilahden neuvola
- Paloaseman varasto
- Panelian paloasema
- Honkilahden VPK
- Köyliöntie 1 B, asunto
- Puistokuja 2 A (henkilökunnan asunto)
- Puistokuja 2 B (henkilökunnan asunto)
- Paloasema
- Kauttuan koulu, terveydenhoito
- Kirkonkylän koulu, terveydenhoito
- Kiukaisten koulu, terveydenhoito
- Koulukeskus, terveydenhoito
- Lukio, terveydenhoito

- Panelian koulu, terveydenhoito
- Rinnola, kotihoidon tukikohta

Hyvinvointialue on esittänyt Euran sote-keskukseen 10 vuoden määräaikaista vuokrasopimusta siten, että pääomavuokraa laskettaisiin 20 % ja ylläpitokustannukset laskutettaisiin edellisen vuoden toteutuman mukaisesti. Vuokrasopimus jatkuisi määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden irtisanomisajalla. Sopimusrakenne pidettäisiin muuten samana.

Paloaseman osalta tehtäisiin 5 vuoden määräaikainen vuokrasopimus siten, että pääomavuokraa laskettaisiin 20 %. Ylläpitokustannukset laskutettaisiin nykyisen sopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimus jatkuisi määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden irtisanomisajalla. Sopimusrakenne pidettäisiin muuten samana.

Muihin kohteisiin, pois lukien oppilashuollon tilat, asunnot ja Rinnolan kotihoidon tilat laadittaisiin 5 vuoden määräaikainen vuokrasopimus ja pääomavuokraa laskettaisiin 20 %. Ylläpitokustannukset laskutettaisiin nykyisen sopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimukset jatkuisivat määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden irtisanomisajalla. Sopimusrakenne pidettäisiin muuten samana.

Uudet vuokrasopimukset tulisi hyvinvointialueen esityksen mukaan saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti, kuitenkin sen jälkeen, kun palveluverkosta on lopulliset päätökset olemassa.

Kuntien asema sote- ja pela-palveluiden tarjoajana ja kiinteistöjen omistajana muuttuu siirtymäajan jälkeen, ja jatkossa kunta kiinteistöjen omistajana toimii kilpailuilla markkinoilla. Jotta kilpailu yksityisten toimijoiden kanssa on tasavertaista, tulee kuntien omistamat sote- ja pela-kiinteistöt olla jatkossa yhtiömuodossa.

Euran kunnassa on aloitettu alustavat valmistelut sote-kiinteistöyhtiön perustamiseksi ja koko konsernirakenteen hallinnoinnin kehittämiseksi.

Hyvinvointialueen esitys vaikuttaa nykyisiin vuokratuloihin alustavan arvioin mukaan noin 300 000 euroa. Oleellista tulevan vuokratason määrittelyssä on, että tuleva kunnan omistama sote-kiinteistöyhtiö olisi elinkelpoinen. Kunta ei lähtökohtaisesti saa subventoida yhtiöitä.

Kunnan omistamien sote-kiinteistöjen tasearvo on noin 16,9 miljoonaa euroa ja vuotuinen vuokra tällä hetkellä on noin 2,6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee asian tiedoksi ja antaa jatkovalmisteluohjeet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: kunnanhallituksen puheenjohtaja Lehtonen Harri sekä kunnanhallituksen jäsenet Perälä Eveliina, Sarin Jyri, Vaino Maaret ja valtuuston 3. varapuheenjohtaja Salminen Petri ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn aluksi kello 17:15. Puheenjohtajan toimi ko. asiakohdan käsittelyn ajan 1. varapuheenjohtaja Kyllönen Päivi

Euran kunta on jatkanut neuvotteluja Satakunnan hyvinvointialueen edustajien kanssa kevään aikana. Neuvotteluissa on saavutettu päätösehdotuksen mukainen neuvottelutulos.

Sote-kiinteistöyhtiön valmistelu on tarkoitus käynnistää konkreettisesti heti alkusyksystä. Hyvinvointialue on esittänyt tavoiteaikatauluksi saattaa uudet vuokrasopimukset voimaan 1.1.2025 alkaen.

Investointien osalta hyvinvointialue on esittänyt, että kiinteistön kunnossapitoinvestoinneista (kiinteistön käyttökunnossa pitävät), sekä lainmuutoksista johtuvista investoinneista vastaa vuokranantaja. Toiminnallisista (vuokralaisen tarpeista lähtevät) investoinnit joko pääomitetään jäljellä olevaan vuokra-aikaan tai niiden kustannusten takaisinmaksusta (esimerkiksi takaisin maksettava jäännösarvo vuokrasuhteen loppuessa) sovitaan osapuolten kesken ennen investoinnin aloittamista.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy hyvinvointialueen esityksen vuokratason alentamisesta talousarvion valmistelun pohjaksi ja tulevan sote-kiinteistöyhtiön perustamiseksi. Tulevan yhtiön tulee olla uudella vuokratasolla elinkelpoinen. Vuokrasopimukset käsitellään myöhemmin erikseen. Jos valtiolta tulee ohjausta tai normeja vuokraustoimintaan liittyen, nämä luonnollisesti huomioidaan tässä vaiheessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: kunnanhallituksen puheenjohtaja Lehtonen Harri sekä kunnanhallituksen jäsenet, Sarin Jyri, Vaino Maaret ja valtuuston 3. varapuheenjohtaja Salminen Petri ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn aluksi kello 17:35.

Kunnanhallitus valitsi puheenjohtajaksi ko. asiakohdan käsittelyn ajaksi kunnanhallituksen jäsenen Katila Tommin.