

Varhan vuokrasopimusten jatkaminen

Kunnanhallitus 26.08.2024 § 141
3/10.03.02.02/2024

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokrasopimusmuutokset

Liite 1Varhan kirje

Valmistelija Kunnanjohtaja Rauno Peltola

Varsinais-Suomen hyvinvointialue on esittänyt Kustavin kunnalle osoittamassaan kirjeessä, että Varhan ja kunnan välisten vuokrasopimusten pääomavuokran tasoa alennettaisiin vuodeksi 2025. Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varhan) toiminta käynnistyi 1.1.2023. Kustavin kunnalta Varhalle siirtyneiden vuokrasopimusten pinta-alat tai niistä kunnalle tulevat vuokratulot eivät sinällään ole taloudellisesti merkittäviä, mutta toiminnallisesti niissä tuotettavat sosiaali- ja terveyspalvelut ovat kunnalle ja kuntalaisten hyvinvoinnille ensiarvoisen tärkeitä. Pääosassa sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevista vuokrasopimuksista on kyse U-Sotelta ja Kustavin Palveluasuntosäätiöltä Varhalle siirretyistä sopimuksista.

Vuokrasopimuksen solmiminen perustui sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanolakiin. Laki edellyttää, että vuokrasopimuksen tulee olla voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella.

Kuntien ja hyvinvointialueiden välisten vuokrien määräytymisestä on annettu erillinen valtioneuvoston asetus. Asetuksen mukainen vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra lasketaan kuuden prosentin tuottovaatimuksena rakennuksen teknisestä arvosta. Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Ylläpitokustannusten laskennassa tulee käyttää asetuksen liitteen mukaisia rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Lainsäädäntö edellyttää, että kuntien tulee yhtiöittää sellaiset tilat, joita se vuokraa hyvinvointialueelle 31.12.2025 päättyvän siirtymäkauden jälkeen. Varsinais-Suomen hyvinvointialue on toimittanut Turun kaupungille kirjeen, joka on päivätty 25.6.2024. Kirjeessä Varha ilmaisee näkemyksensä, että pääomavuokran 6 % tuottovaatimus johtaa Varhan näkökulmasta kalliisiin pääomavuokriin ilman, että kunnat ovat investoineet tiloihin tai kunnille on syntynyt muutoksen yhteydessä uutta investointivelvoitetta tiloihin. Varha ehdottaa alueen kunnille, että asetuksen mukaisesti määritellyt vuokrasopimukset korvataan uusilla, vain vuoden 2025 voimassa olevilla määräaikaisilla sopimuksilla. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa pääomavuokran tuottoprosentin taso ehdotetaan laskettavan 6 prosentista 3 prosenttiin.

Kirjeessä Varha ilmoittaa, että se ei lähtökohtaisesti tule käyttämään asetuksen mukaista optiovuotta vuodelle 2026. Varha haluaa neuvotella käyttöön jäävistä tiloista jatkovuokrasopimukset uusilla pääomavuokran määräytymisperusteilla.

Kunnan ja Varhan välinen vuokrahinnoittelumalli perustuu asetukseen ja on siten yhteneväinen sekä valtakunnallisesti että Varhan vuokranantajina toimivien Varsinais-Suomen kuntien kesken.

Kustavin kunnan käsityksen mukaan Varhalta perittävä vuokra tulee määrittää jatkossakin markkinaehtoisesti. Ehdotettu kolmen (3) tuottoprosentin taso ei vastaa markkinaehtoisesti määräytyvää tuottoprosenttivaatimusta.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että Varhan ehdotukseen pääomavuokran alentamisesta vuoden 2025 osalta ei suostuta. Samalla kunnanhallitus ilmaisee tahtotilansa neuvotella vuokrista mahdolliselle optiovuodelle 2026.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Varha