

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen**
Tilapalveluiden toimitilapalvelut**Hyvinvointialueen muodostuminen**

Eduskunta hyväksyi 23.6.2021 hyvinvointialueita koskevan lainsäädännön, joka tuli voimaan 1.7.2021. Lainsäädännön astuttua voimaan käynnistyi väliaikaisen valmistelutoimielimen (vate) tehtävät hyvinvointialueen toiminnan ja hallinnon käynnistämistä varten. Jatkossa 21 hyvinvointialuetta, poislukien Helsingin kaupunki ja Ahvenanmaan maakunta, tuottavat kuntien sosiaali- ja terveydenhuollon (sote) sekä pelastustoimen (pela) palvelut. 23.1.2022 pidetään aluevaalit, joissa valitaan hyvinvointialueiden itsehallinto - aluevaltuustot. Valtuustojen toimikausi alkaa 1.3.2022. Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa 1.1.2023.

Hyvinvointialueen tilajärjestelyt

Sairaanhoitopiirien ja erityishuoltopiirien siirtäminen hyvinvointialueille toteutetaan suoraan lain nojalla siirtämällä ne varoineen, velkoineen ja sitoumuksineen hyvinvointialueille 1.1.2023.

Hyvinvointialueet vuokraavat kuntien omistamissa rakennuksissa perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käyttämät toimitilat. Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella.

Kuntia sitovien sopimusten ja vastuiden siirtymisessä hyvinvointialueelle siirtyisivät kaikki sellaiset toimitilojen hallintaa koskevat sopimukset, joissa tosiasiallisesti on kyse toimitilan vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevasta sopimuksesta ja joissa kunta itse ei omista sopimuksen nojalla hallinnoimaansa tilaa. Säännöksestä poiketen hyvinvointialueelle eivät siirtyisi sellaiset toimitilat koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan kyseisen tilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä esim. kiinteistöleasing- ja elinkaarisopimukset, jolloin vuokrasopimusten pituus on 3 + 1 v. Todettakoon, että Kuopion Tilapalveluilla ei ole em. sopimuksia Sote-/pela-sopimuksissa.

Soteuudistusta koskevan toimeenpanolain mukaisesti kuntien on tehtävä selvitys hyvinvointialueelle siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista ja kunnalta vuokrattavista toimitiloista 28.2.2022 mennessä.

Kuopion Tilapalveluissa on sote- ja pela-kiinteistöjä seuraavasti:

	kpl	hum ²
Sote-rakennukset	91	70 292
Pela-rakennukset	14	13 223
	105	83 515

Sote-rakennukset	kpl	hum ²
Omat	57	46 275
Osake	11	1 933
Vuokra	23	22 084
	91	70 292

Pela-rakennukset	kpl	hum ²
Omat	11	10 243
Osake	1	401
Vuokra	2	2579
	14	13 223

Kilpailutusvaiheessa ovat Turvakoti ja Neulamäen uusi pelastusasema, jotka suoraan siirtyvät valmistuttuaan Hyvinvointialueelle. Hankesuunnittelussa ovat Sairaalapalvelut ja Puijonlaakson uusi palvelukeskus

Esitys vuokra-asetukseksi (keskeiset kohdat)

2 § Vuokran määräytyminen

Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

3 § Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n rakennuksen tekniselle arvolle.

4 § Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkuajankohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta. Jos rakennukselle ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

5 § Ylläpitovuokra

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Asetusehdotuksen vaikutus Kuopion kaupungin sote- ja pelaavuokriin

1.12.2021 annettu vuokra-asetusluonnos poikkeaa merkittävästi aiemmasta ehdotuksesta vuokramalliksi. Asetusluonnoksessa kuntien sisäisen vuokramallin hyödyntäminen vuokran määräyksessä on poistunut, maanvuokran osuus erillisenä eränä on poistunut, teknisen arvon määrittäminen pohjautuu ensisijaisesti investointikustannukseen ja ylläpidon vuokra on määritetty kategorisesti rakennusluokittain.

Asetuksen mukaisen pääomavuokran laskenta kirjanpitoarvosta johtuen on haasteellinen ja osittain jopa mahdoton. Tämä johtaa asetusehdotuksen mukaiseen rakennustyyppikohtaisen jälleenhankinta-arvon käyttämiseen, jonka seurauksena lopulliset pääomavuokrat ovat merkittävästi pienemmät verrattuna sisäisen mallin mukaisiin vuokriin. Lisäksi malli ei huomioi maanvuokraa osana kokonaisvuokraa, jolloin kaupunki ei saa siitä korvausta.

Asetusluonnos esittää, että ylläpitovuokrat määritellään rakennusluokittain, eikä ne perustu todellisiin rakennuskohtaisiin ylläpitokustannuksiin. Ylläpitovuokra ei myöskään sisällä laitospalvelukustannuksia, jotka sisältyvät nykyisiin vuokriin vaan hyvinvointialue järjestää itse laitospalvelut

Esitys

Kaupunginhallitus hyväksyy Kuopion Tilapalveluiden valmisteleman liitteenä olevan lausunnon annettavaksi Kuopion kaupungin lausuntona valtionvarainministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Liitteet

- 1 11555/2021 Kuopion kaupungin lausunto vuokra-asetusluonnoksesta
- 2 11555/2021 Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026
- 3 11555/2021 Luonnos siirtymäkauden vuokra-asetukseksi
- 4 11555/2021 Luonnos vuokra-asetuksen liite

Valmistelija

Heikki Kekäläinen

Auvo Vilpponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5078

puh. +358 44 718 5255

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tila- ja hallintopäällikkö Heikki Kekäläinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Merkittiin, että jäsenet Minna Reijonen ja Tiina Kaartinen sekä apulaiskaupunginjohtaja Jari Saarinen poistuivat kokouksesta asiakohdan aikana.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

