

Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrasopimusten hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 13.12.2022 § 239

Valmistelija

kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi,
02 778 5001

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2022) 22 §:n mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Voimaantulon mukaan 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 ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Valtioneuvosto on voimaantulon nojalla antanut 7.4.2022 asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023 - 2026. Asetuksen mukaan pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella, jossa huomioidaan rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset, indeksikorjaus ja vuosittainen 1,75% oletuskuluma. Pääomavuokra on 6 % edellä mainitun mukaisesti lasketusta teknisestä arvosta vuodessa. Kiinteistön ylläpitovastike lasketaan asetuksen mukaisilla keskimääräisillä rakennustyyppikohtaisilla yksikköhinnoilla.

Syksyn aikana vuokrasopimusehdotuksista on käyty neuvotteluja kuntien kanssa ja vuokrasopimusneuvottelut ovat pitkällä. Vuokrasopimukset eivät kuitenkaan valmistu kaupunkikehityslautakunnan kokoukseen 13.12.2022 mennessä. Ne on kuitenkin tarkoitus allekirjoittaa joulukuun loppuun mennessä.

Voimassa olevan hallintosäännön 44 §:n 20) kohdan mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaupungin ulkopuoliselle vuokraamien tilojen ja asuntojen vuokran suuruudesta. Kunnilta voimaantulon mukaan siirtyvien tilojen vuokraus on tarkoin säädetty ja sen ja käytännön aikataulusyiden vuoksi on tarkoituksenmukaista ehdottaa niitä koskevien, vuokra-asetuksen mukaisesti määriteltävien vuokrasopimusten hyväksynnän päätösvallan siirtämistä kaupunkikehitysjohtajalle.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan hyväksymään Salon kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen väliset sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616 /2021) 22 §:n mukaiset vuokrasopimukset, joiden vuokran määrittämistä ohjaa Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (272/2022).

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Kaupunkikehitysjohtaja
Tilapalvelut

Valmistelija	elinvoimajohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, 02 778 5001
	<p>Neuvotteluja vuokrasopimusehtojen sisällöstä ja vuokrattavien kohteiden laajuudesta on käyty Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha) ja Salon kaupungin tilapalvelujen välillä vuoden 2023 aikana. Neuvotteluissa on päädytty yhteisymmärrykseen vuokrasopimuksen kirjallisista ehdoista. Yksimielisyys on olemassa myös valtaosasta Salon kaupungin omistamista Varhan käytössä olevista kohteista ja niistä vuokrattavien tilojen pinta-aloista.</p> <p>Nyt hyväksyttäväksi esitettävä vuokrasopimus kattaa edellä mainitut selkeät kohteet, joista on olemassa yhteisymmärrys. Varha on myöskin maksanut kohteista laskutetut vuokrat laskutetun mukaisesti eli vuokrasuhde on olemassa, vaikka kirjallista vuokrasopimusta ei olekaan ollut. Joidenkin kohteiden osalta on laskutuksessa ollut teknisiä tai tulkintavirheitä vuokrattavien kohteiden pinta-aloista ja nämä on käsitelty yhdessä ja korjattu tai sovittu korjattaviksi.</p> <p>Avoimena olevien kohteiden osalta neuvottelut jatkuvat ja niiden edettyä valmistellaan asiat erikseen päätettäväksi. Neuvottelua jatketaan 4 kohteen osalta.</p>
Esittelijä	vt. Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy Salon kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen välisen sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616 /2021) 22 §:n mukaisen vuokrasopimuksen liitteenä olevan mukaisesti, sekä valtuuttaa teknisen johtajan tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Tilapalvelut Varsinais-Suomen hyvinvointialue

Valmistelija	tekninen johtaja Teemu Virtanen, teemu.virtanen@salo.fi, 02 778 7066
	<p>Vuokrattavien kohteiden laajuudesta on jatkettu täsmentäviä neuvotteluja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha) ja Salon kaupungin tilapalvelujen välillä vuoden 2024 aikana. Neuvottelujen perusteella on tehty vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja toimitettu vuokrasopimus allekirjoitettavaksi muiden paitsi kahden kohteen, Hintan hoivakodin ja ns. AMK-kiinteistön (Ylhäistentie 2), osalta.</p> <p>Hintan hoivakodin osalta Varha on esittänyt maksavansa vain 43 % kiinteistölle määritetystä vuokrasta, joka perustuu Valtioneuvoston asetukseen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (272/2022). Perusteena tälle Varha on vedonnut tilojen tosiasialliseen käyttöön. Kyseinen kiinteistö on kuitenkin kokonaisuudessaan luovutettu Varhan hallintaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea</p>

koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2022) mukaisesti, joten perustetta vuokran maksusta kieltäytymiseen ei ole.

Varha on ilmoittanut luopuvansa AMK-kiinteistön (Ylhäistentie 2) käytöstä kokonaisuudessaan mahdollisimman pian, arviolta 1.4.2024 mennessä. Kyseistä kiinteistöä ei ole kaupungin toimesta luovutettu sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2022) mukaisesti Varhan hallintaan annetun määräajan puitteissa, joten Varha on oikeutettu irtisanomaan vuokrasopimuksen kyseisen kiinteistön osalta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräaikoja noudattaen.

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää, että Hintan hoivakodin osalta lain ja asetuksen mukaisesti määritetty vuokra tulee periä täysimääräisenä. AMK-kiinteistön (Ylhäistentie 2) osalta tekninen lautakunta päättää, että Varha on oikeutettu irtisanomaan vuokrasopimuksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräaikoja noudattaen.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Merkittiin, että Jarno Mustonen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.57.
Tiedoksianto	Tilapalvelut Varsinais-Suomen hyvinvointialue