

Kannanotto Varsinais-Suomen hyvinvointialueen pyyntöön käytössä olevien tilojen vuokrasopimusten vuokratason alentamisesta vuodelle 2025

Tekninen lautakunta 28.08.2024 § 77

Valmistelija

tekninen johtaja Teemu Virtanen, teemu.virtanen@salo.fi, 02 778 7066

Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) pyytää kunnilta kannanottoja vuokratason alentamisesta vuodelle 2025. Varhan toimittama kuntakirje on kokousasian liitteenä.

Varsinais-Suomen hyvinvointialue ehdottaa kunnille, että asetuksen mukaisesti määritellyt vuokrasopimukset korvataan uusilla vain vuoden 2025 voimassa olevilla määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa pääomavuokran tuottoprosentin taso ehdotetaan laskettavan vuokra-asetuksesta poiketen 6 prosentista 3 prosenttiin. Muilta osin pääomavuokra määräytyisi nykyisen sopimuksen mukaisesti. Ylläpitovuokra esitetään pidettävän ennallaan mukaan lukien hallintokorvaus ja jälleenhankinta-arvosta laskettu kunnossapito. Varhan näkemyksen mukaan asetuksen mukainen menettely rakennusten ja tilojen teknisen arvon määrittämiseksi ei ole johtanut oikein määriteltyyn pääomavuokraan. Lisäksi Varhan mukaan 6 % tuottovaatimus johtaa sen näkökulmasta kalliisiin pääomavuokriin ilman kuntien investointeja tai investointivelvoitteita.

Salon kaupunki on käynyt Varhan kanssa yksityiskohtaiset neuvottelut kunkin vuokrattavan tilan ja rakennuksen osalta oikean teknisen arvon määrittämiseksi vuokra-asetuksessa (Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026, 272/2022) säädettyjä periaatteita noudattaen. Näin ollen Salon kaupungin ja Varhan välillä yhdessä hyväksytyt pääomavuokrat noudattavat vuokra-asetusta ja huomioivat asetuksessa määritellyn mukaisesti mm. kulumisen, muun arvonalentumisen sekä tehdyt ja tulevat investoinnit ja korjaukset. Sijoitetun pääoman korkokustannus ja kiinteistöjen vanhentumisesta aiheutuva elinkaaren aikaisen korjausvastuun kasvu huomioiden pääomavuokran tuottoprosentin laskeminen 6 %:sta 3 %:iin tarkoittaisi sitä, että kaupungin tilavuokraus Varhalle muuttuisi suoraan tappiolliseksi sekä pitkällä että lyhyellä tähtäimellä. Vuokratasoa ei ole jatkossakaan mahdollista laskea pitkän tähtäimen kustannustason alapuolelle.

Salon kaupungin tilapalveluiden näkemyksen mukaan Varhan esitys ja sen perustelut vuokrien alentamisesta on Salon vuokraamien tilojen ja rakennusten osalta täysin perusteeton ja noudatettavan vuokra-asetuksen vastainen. Varhan esitys pääomavuokran puolittamisesta tarkoittaisi Salon kaupungille tappiollisen vuokraustoiminnan harjoittamista, noin 2,1 miljoonan euron vuokratuottojen menetystä vuodessa ja kiinteistöjen korjausvelan merkittävää kasvua.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta toteaa, että pääomavuokran tuottoprosentti on vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaisesti oikealla tasolla, eikä Varhan ehdotusta vuokratason alentamisesta voida hyväksyä. Tekninen lautakunta päättää esittää tämän kannanottonaan edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 274
3643/10.03.02.03.00/2024

Esittelijä	Hallintojohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa kannanottonaan, ettei Varhan ehdotusta vuokratason alenemisesta hyväksytä.
Päätös	Merkittiin, että jäsenet Juhani Nummentalo, Ulla Huittinen ja Heikki Tamminen sekä esittelijä Anna-Kristiina Korhonen poistuivat kokouksesta esteellisenä, yhteisöjäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.50. Tämän asian esittelijäksi valittiin hallintojohtaja Riku Rönnholm. Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Merkittiin, että Nummentalo, Huittinen, Tamminen ja Korhonen saapuivat kokoukseen klo 17.53 tämän asian käsittelyn jälkeen.
Tiedoksianto	Varsinais-Suomen hyvinvointialue