

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä vuokrattavat kiinteistöt

Elinvoimalautakunta 17.11.2022 § 66
407/02.07.00/2022

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

Hyvinvointialue vaikuttaa merkittävästi teknisen toimen tulosalueeseen niin toiminnan kuin tilan hallinnoimisen suhteen. Toiminnan osalta ruokapalvelu siirtyy kokonaan ulkopuoliselle toimijalle ja siivouspalvelun vahvuus supistuu muutamalla henkilötyövuodella.

Merkittävin muutos kuitenkin koskee kiinteistöjen vuokraamista hyvinvointialueelle 7.4.2022 voimaan tulleen valtioneuvoston asetuksen (Vna 272/2022) mukaisesti. Rautavaaran kunta on kuulunut hyvinvointialueen valmistelun ajan Maakuntien tilakeskus Oy:n palveluun, mitä kautta on saatu työkalut kiinteistöjen ylläpitoon sekä ajankohtaista tietoa koko hyvinvointialueuudistuksen valmistelun ajan vuokra-asetuksen valmistelusta ja etenemisestä. Maakuntien tilakeskus Oy:n ylläpitämä palvelu on Skenarios. Tämän palvelun sisälle on määritetty vuokra-asetuksen mukaisesti valmiiksi laskukaavat asetuksen ja asetuksen liitteen mukaisesti, jolloin käyttäjälle on jäänyt tehtäväksi tarkastaa mm. rakennuksien tiedot, laajuustiedot, rakennustietoluokitus sekä syöttää mahdolliset investoinnit.

Vuokra-asetuksen mukaisesti vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääoma lasketaan teknisen arvon perusteella, johon vaikuttaa laskelmassa mm. kohteen sijainti, laskennallinen jälleenhankinta-arvo, rakennusvuosi ja tehty investoinnit. Pääomavuokrassa käytetään 6 prosentin tuottovaatimusta. Ylläpitovuokra määräytyy rakennustietoluokituksen mukaisesti.

Rautavaaran kunta vuokraa hyvinvointialueelle asetuksen laskelmien mukaisesti seuraavat kiinteistöt tai osan niistä:

- pelastusasema, hopeapaju, virastotalosta entisen perusturvan hallinnon siipi, rautaharjun tupa.

Rautavaaran kunta vuokraa hyvinvointialueelle Aran omakustanneperiaatteen mukaisesti seuraavat kiinteistöt tai osan niistä:

- päivänsini, poutapilvi, niittyvilla

Rautavaaran kunta vuokraa hyvinvointialueelle siirtyvällä sopimuksella seuraavat kiinteistöt tai osan niistä:

- terveyskeskus ja päiväkeskus (Kysterin voimassaoleva sopimus)

Rautavaaran kunta vuokraa Servicalle kunnan omilla vuokrasopimusehdoilla seuraavat kiinteistöt tai osan niistä:

- keskuskeittiöstä 20 % Servica Oy:lle

Sopimuksista vuokra-asetuksen mukaisesti vuokrattavat kohteet pl. siirtyvä sopimus ovat asetuksen mukaisella 3+1 vuokra-ajalla. Siirtyvä sopimus ja kunnan oma sopimus ovat toistaiseksi voimassa olevia 12 kk irtisanomisajalla. Siirtyvää sopimusta käsiteltäessä on kuitenkin huomioitava mahdollinen vuokra-ajan muuttuminen toistaiseksi voimassa olevasta asetuksen mukaiseen 3+1 voimassaoloon ja vuokratason asetuksen mukaiseen tarkistamiseen, mikäli Pohjois-Savon hyvinvointialue sellaista esittää meneillään olevan käsittelyn pohjalta. Vuokrataso ei voi kuitenkaan tässä yhteydessä laskea.

Vuokrasopimuksista on käyty hyvinvointialueen edustajien kanssa alustavat neuvottelut 28.9.2022, jolloin vuokratasolle tuli hyvinvointialueen puolelta alustava hyväksyntä.

Servican kanssa vuokrauksesta neuvoteltiin erikseen. Vuokramääritys on yhteisen neuvottelun tulos.

Vuokrasopimukset liiteaineistoinen ovat liitteenä sähköisen kokouksen puolella.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Joona Kokkonen

Päätösehdotus Elinvoimalautakunta päättää

1. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää hyväksyä kunnan ja hyvinvointialueen sekä kunnan ja Servican välisen vuokrasopimuksen liitteiden mukaisesti. Siirtyvää sopimusta käsiteltäessä huomioidaan mahdollinen vuokra-ajan muuttuminen toistaiseksi voimassa olevasta asetuksen mukaiseen 3+1 voimassaoloon, mikäli Pohjois-Savon hyvinvointialue sellaista esittää.

2. valtuuttaa elinvoimajohtajan tekemään vuokrasopimukseen teknisiä täydennyksiä, kuten yhteyshenkilöiden tietojen lisäyksiä.

Päätös Esityslistan julkaisun jälkeen pohjois-savon hyvinvointialueen aluehallitus on 14.11.2022 päättänyt, että mm. kysterin ja kunnan välisen vuokrasopimuksen vuokranmäärityksessä sovelletaan vuokra-asetusta: vuokranmäärityksessä käytetään vuokra-asetusta 4,5 % tuottovaatimuksella ja tehdään uusi asetuksen mukainen 3+1 vuokrasopimus. Korjataan kohdan 1. sanamuotoa siten, että siirtyvää sopimusta käsiteltäessä käytetään em. esitystä vuokranmääritykseen. Tässä yhteydessä vuokrataso ei saa laskea, tai määritelmistä käytetään kunnalle edullisinta.

Hyväksyttiin yksimielisesti.