

## Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä vuokrattavat kiinteistöt

Elinvoimalautakunta 17.11.2022 § 66

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 tehdyt 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 vuokrasopimuksiin 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 vuokramäärityksessä sovelletaan vuokra-asetusta: vuokramäärityksessä 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 vuokramääritykseen. Tässä yhteydessä vuokrataso ei saa laskea, tai määritelmistä käytetään kunnalle edullisinta.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 21.12.2022 § 177  
407/02.07.00/2022

Valmistelija kunnanjohtaja

Elinvoimalautakunnan käsittelyn jälkeen vuokrasopimuksiin on ollut tarve tehdä seuraavat tarkistukset: Touhutuvan, paloaseman ja virastotalon vuokrasopimuksia on tarkistettu ja vuokrasopimuksiin sisältyväksi on lisätty siivous. Vuokrasopimuksen hintaa on tarkistettu vastaavasti.

Vastuunjakotaulukoiden osalta kaikki sopimukset ovat käyty läpi yhdessä hyvinvointialueen valmistelijoiden kanssa ja tehty pieniä muutoksia. Osassa sopimuksia vastuunjako oli eritavalla kuin mitä vuokra-asetus määrää. Esimerkiksi jätehuolto on vuokra-asetuksessa osoitettu yhdyskuntajätteen osalta vuokraan kuuluvaksi, mutta osassa vastuunjakotaulukoita vastuu on merkitty virheellisesti HVA:lle. Virhe on ollut jo alkuperäisessä Kuntaliiton ja Maakuntien tilakeskuksen valmistelemassa vastuunjakotaulukossa, mutta asia on nyttemmin käyty läpi vuokraneuvottelussa.

Kysterin ja kunnan välistä terveystakeskuksen vuokrasopimusta ei tulkita HVA:lle siirtyväksi sopimukseksi. Terveystakeskuksen vuokrasopimuksen vuokramäärityksessä sovelletaan vuokra-asetusta seuraavasti:

vuokranmäärityksessä tulisi käytetään vuokra-asetusta 4,5 % tuottovaatimuksella, mutta koska vuokra ei saa laskea, käytetään vuokratasona nykyistä kunnan ja Kysterin välisen sopimuksen vuokratasoa. Tulkinta on Rautavaaran kunnan edun mukainen. Terveyskeskuksen vuokrasopimuksen pituus on asetuksen mukainen 3+1 vuotta.

Rautavaaran kunnan hallintosäännön 7 § mukaan kunnanhallitus päättää sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta annetun lain ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettujen lakien edellyttämistä päätöksistä, kuten tilojen vuokraamisesta hyvinvointialueelle.

Vuokrasopimukset ovat luottamushenkilöiden luettavissa oheismateriaalina sähköisen kokouksen puolella.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

hyväksyä kunnan ja hyvinvointialueen sekä kunnan ja Servican välisen vuokrasopimuksen liitteiden mukaisesti, ja

valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimuksiin pieniä teknisluontoisia korjauksia tarvittaessa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.