

## Varsinais-Suomen (Varha) hyvinvointialueen vuokrasopimusten jatkaminen kuntien omistamissa tiloissa

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 228  
418/06.00.00/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Varha teki kuntien kanssa vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset kuntien omistamista sote- ja pela-tiloista vuoden 2023 alusta alkaen. Sopimukset ovat määräaikaisena voimassa vuoden 2025 loppuun asti. Vuokra-asetus mahdollistaa Varhalle yhden optiovuoden (2026) jatkaa tilojen vuokrausta asetuksen mukaisilla vuokrasopimuksilla. Option käytöstä on ilmoitettava vuoden 2024 aikana.

Vuokra-asetuksen mukaan pääomavuokra määräytyy erikseen määrittelystä teknisestä arvosta, josta pääomavuokran vuosivuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella. Teknisen arvon määrittelyyn asetus mahdollistaa kolme eri laskentatapaa, joita kaikkia on käytetty Varhan ja kuntien välisissä sopimuksissa. Varhan käsityksen mukaan menettely ei ole johtanut oikein määriteltyyn pääomavuokraan eikä kohtele kuntia vuokranantajana tasapuolisesti. Myös 6 % tuottovaatimus johtaa Varhan näkökulmasta kalliisiin pääomavuokriin ilman, että kunnat ovat investoineet tiloihin tai kunnille on syntynyt muutoksen yhteydessä uutta investointivelvoitetta tiloihin.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokra määräytyy asetuksen mukaan käyttämällä keskimääräistä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetuksen liitteen mukaan. Ylläpitovuokra sisältää hallintokorvauksen ja kunnossapidon, joka on laskettu jälleenhankinta-arvosta. Vastuut vuokralaisen ja vuokranantaja välillä määräytyvät asetuksen mukaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Varhan palveluverkkosuunnittelu etenee ja sen tavoitteet vuoden 2026 loppuun asti on menossa päätöksentekoon elokuussa 2024. Pidemmän aikavälin palveluverkkosuunnitelman valmistelua jatketaan tämän jälkeen ja tavoitteena on saada vuoteen 2030 ulottuva palveluverkkosuunnitelma valmiiksi seuraavan valtuustokauden aikana. Palveluverkkosuunnitelman tarkentuminen tulee aiheuttamaan moneen vuokrakiinteistöön toiminnallisia muutoksia.

Kunnat joutuvat yhtiöittämään vuoden 2025 aikana tilat, joita yhtiö vuokraa sen jälkeen Varhalle.

Varhalle siirtyi kunnilta hyvin tiheä toimitilaverkosto. Varhan näkemys on, että taloudellisesti kestävä palveluverkon saavuttamiseksi kunnilta vuokrattavien tilojen vuokratasoja tulisi kohtuullistaa.

Vuoden 2025 osalta 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 6 prosentista 3 prosenttiin. Muilta osin pääomavuokra määräytyisi nykyisen sopimuksen mukaisesti. Ylläpitovuokra esitetään pidettävän ennallaan mukaan lukien hallintokorvaus ja jälleenhankinta-arvosta laskettu kunnossapito. Vuoden 2025 pääomavuokran tasosta ja tuottoprosentista pyydetään kuntaa ilmaisemaan kirjallisesti kantansa syyskuun 2024 loppuun

mennessä. Ilmoitus kunnan kannasta vuoden 2025 pääomavuokran tasosta pyydetään tekemään sähköisesti osoitteeseen: antti.parpo@varha.fi.

Varhan lähtökohtana lisäksi on, että se ei tule käyttämään asetuksen mukaista optiovuotta vuodelle 2026. Aluevaltuuston hyväksymään talouden tasapainottamisohjelmaan sisältyy merkittävät säästötavoitteet vuokra- ja kiinteistökustannuksiin. Varha haluaa neuvotella käyttöön jäävistä tiloista jatkovuokrasopimukset uusilla pääomavuokran määräytymisperusteilla. Koska nykyisin kuntien omistuksessa olevat tilat siirtyvät vuokraustoimintaa jatkavien yhtiöiden haltuun viimeistään vuoden 2026 alusta alkaen, tulee optiovuoden osalta neuvottelut käydä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja ko. kiinteistöyhtiöiden välillä.

Loimaan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksen mukaista pääomavuokran tuotto prosenttia ei voida pitää kohtuuttoman suurena, vaan Varhan esitys tuotto prosentin alentamisesta perustuu sen omaan talouden tasapainottamisen tarpeeseen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Rantala Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää todeta vastauksenaan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle, että Varhalle vuokrattujen kohteiden pääomavuokran tuotto prosentti on määritelty vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä Loimaan kaupunki suostu Varhan esittämään pääomavuokran tuotto prosentin alentamiseen kesken sopimuskauden.
Esteellisyys	<p>Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Teija Ek-Marjamäki ja kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Marke Tissari ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19:52-20:01.</p> <p>Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Anne Onnela toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.</p> <p>Marke Tissarin varajäsen Ari Laaksonen saapui kokoukseen etäyhteydellä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.