

## Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa tehtävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tilojen vuokrasopimusten periaatteet

Toimitilapalvelujen lautakunta 17.11.2022 § 92  
1161/10.03.02.04/2022

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen,  
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen voimaanpanosta annetussa laissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen vuokraamisesta hyvinvointialueen käyttöön 3 vuoden siirtymäajaksi 1.1.2023 alkaen. Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy annetun asetuksen mukaisesti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimusta yhdellä vuodella.

Valtioneuvosto on 7.4.2022 antanut asetuksen kuntien ja hyvinvointialueen välisten siirtymäkauden toimitilavuokrasopimusten vuokran määrittämisestä vuosina 2023–26. Kunnan ja hyvinvointialueen vuokrasopimusten vuokran määräytyminen tehdään voimaanpanolain ja vuokra-asetuksen mukaisesti. Asetuksen mukaan vuokra on kokonaisvuokra, joka muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Asetus mahdollista myös kuntien sisäisen vuokran järjestelmien käyttämisen, mikäli kunta ja hyvinvointialue niin sopivat. Järjestelmän tulee olla kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Hallintosäännön 73§:n mukaan toimitilapalvelujen lautakunta päättää tehtäväalueellaan rakennuskannan toimitilojen vuokraamisen yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

Kunnanvaltuusto on käsitellyt 5.9.2022 § 63 selvityksen hyvinvointialueen hallintaan siirtyvistä toimitiloista. Voimaanpanolain mukaisesti vuokrattavien toimitilojen määrä kaupungin omistamissa ja hallitsemisissa rakennuksissa on noin 10500 m<sup>2</sup>. Yksittäisissä oppilashuollon ja toimistotiloissa peristään siivouksesta erillinen palvelukorvaus.

Lisäksi ulkoa vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimuksien siirrolla siirtyä hyvinvointialueen vuokrattavaksi noin 12000 m<sup>2</sup> toimitiloja, mukaan lukien Kirkkonummen uuden hyvinvointikeskuksen tilat.

Kunnan omistamien toimitilojen osalta on vuokra-asetuksen mukaisen vuokrauksen määräytymisperusteista käyty neuvotteluja hyvinvointialueen valmistelijoiden kanssa elo-lokakuussa. Neuvotteluissa on päädytty vuokraperusteiden osalta seuraavaan:

Pääomavuokran (6%) perusteena on vuokra-asetuksen 4 § 2 momentin mukainen teknisen arvon määrittely, jossa se on rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu perusteena oleva tekninen arvo. Ylläpitovuokra määräytyy vuokra-asetuksen 5 §:n mukaisesti laskennallisesti.

Maakuntien tilakeskus on laatinut hyvinvointialueille ja kunnille vuokrasopimusmallit, niihin liittyvät ehdot ja vastuunjakotaulukkomallin. Käydyissä neuvotteluissa on tarkistettu vähäisessä määrin laadittuja malliasiakirjoja.

Länsi-Uudenmaan aluehallitus on hyväksynyt 31.10.2022 omalta osaltaan toimitilojen vuokrauksen periaatteet.

Oheismateriaali

- selvitys siirtävistä toimitiloista, kunnanvaltuusto 5.9. § 22
- asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026
- Toimitilojen vuokrasopimusohjelmamalli
- Toimitilojen käyttöoikeussopimusmalli
- Vuokrasopimuksen liitteeksi tuleva vastuunjakotaulukko
- Vuokrasopimuksen liitteeksi tulevat yleiset ehdot

Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
Päätösehdotus	Toimitilapalvelujen lautakunta päättää, että voimaanpanolain § 22 mukaisissa hyvinvointialueen ja kuntien välisissä vuokrasopimuksissa noudatetaan seuraavia vuokran määrityksen periaatteita: 1. neuvottelun lähtökohtana on se, että vuokrien suuruus on kohtuullinen perustuen todellisiin kustannuksiin ja pääomavuokran 6 % tuottovaatimukseen. 2. pääomavuokran (6%) perusteena on vuokra-asetuksen 4 § 2 momentin mukainen teknisen arvon määrittely, jossa se on rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu perusteena oleva tekninen arvo. Ylläpitovuokra määräytyy vuokra-asetuksen 5 §:n mukaisesti laskennallisesti. 3. vuokrasopimusten ylläpitovuokraan voidaan sisällyttää tiloihin liittyviä palveluja, jos se on toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista.
Käsittely	
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	toimitilavuokrauksen asiantuntija