

Välfrädsområdesstyrelsen 31.10.2022 § 166

§ 166

Godkännande av principerna för bestämmande av hyran i hyresavtalen enligt 22 § i införandelagen

Beredning och upplysningar (fornamn.efternamn@luvn.fi):
Syrjänen Markus
Anu Norros
Ojaniemi Pasi

Beslutsförslag

Välfrädsområdesdirektör Svahn Sanna

Välfrädsområdesstyrelsen beslutar att följande principer för bestämmande av hyran ska iakttas i de hyresavtal mellan välfrädsområdet och kommunerna som avses i 22 § i införandelagen:

1. förhandlingarna utgår från att hyrorna är skäliga och baserar sig på de faktiska kostnaderna och att avkastningskravet för kapitalhyran är 6 procent,
2. förhandlingarna utgår från att det i hyran för underhåll i hyresavtalen kan inkluderas tjänster som hänför sig till lokalerna, om det är verksamhetsmässigt och ekonomiskt ändamålsenligt och
3. förhandlingarna utgår från att hyresavtalen kan förlängas med ett år i enlighet med införandelagen.

Behandling

Första vice ordförande Räsänen fungerade som ordförande i fråga om detta ärende.

Ersättare Blom valdes till protokolljusterare i fråga om detta ärende i stället för ledamot Pajuoja.

Serviceområdesdirektör Paananen var frånvarande från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 14.40–14.42.

Serviceområdesdirektör Ahlström var frånvarande från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 14.42–14.43.

Nationalspråksnämndens ordförande af Hällström avlägsnade sig från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 14.42.

Beslut

Välfrädsområdesstyrelsen godkände beslutsförslaget enhälligt.

Redogörelse

I och med reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet övergår de lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsande och räddningsväsende i välfrädsområdets besittning den 1 januari 2023.

Välfärdsområdet och kommunen ingår ett hyresavtal om besittning av lokalerna i enlighet med hyresförordningen (272/2022). I förordningen föreskrivs det om principerna för bestämmande av hyran och om möjligheterna att avtala om dessa separat. Hyran som överenskomms i hyresavtalet ska täcka de skäliga kapitalkostnader och kostnader för underhåll av lokalen som kommunen har.

Hyresavtalen gäller till den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om saken senast 12 månader innan hyresavtalet går ut.

Hyresavtalen enligt införandelagen ingås för lokalerna som kommunerna äger direkt, genom aktier eller som delägare. De gällande hyresavtalen för lokalerna övergår till välfärdsområdet som sådana med beaktande av begränsningarna i lagstiftningen. Lokalerna som omfattas av hyresavtalen enligt införandelagen är uppskattningsvis 400 byggnader och 200 000 m². Hyreskostnaderna för dessa uppgår uppskattningsvis till 36–40 miljoner euro. Välfärdsområdets totala hyreskostnader är cirka 75 miljoner euro.

Det har gjorts en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna i fråga om alternativen i hyresförordningen och välfärdsområdet har fört kommunspecifika hyresförhandlingar under hösten för att säkerställa ett likvärdigt förfarande. Vid förhandlingarna har man diskuterat alternativens konsekvenser och behovet av separata avtal. Genom principerna för bestämmande av hyran fastställs ramarna för tillämpningen av förordningen. Hyresavtalen undertecknas i enlighet med förvaltningsstadgan i de ramar som välfärdsområdesstyrelsen har fastställt.

Genom principerna för bestämmande av hyran för välfärdsområdet dras det upp riktlinjer för hur hyresförordningen tillämpas. Hyresförordningen gör det möjligt att avtala om användningen av kommunens system för intern hyra, om det motsvarar båda parternas vilja. Om överenskommelse inte nås, iakttas 3, 4 och 5 § i hyresförordningen när hyran bestäms. Detta baserar sig på förordningen och dess ordalydelse, och tolkningen stöds av finansministeriets promemoria den 7 april 2022. Enligt 22 § i införandelagen gäller hyresavtalen i tre år med välfärdsområdets option att förlänga hyresavtalets giltighetstid med ett år.

Hyran i välfärdsområdets hyresavtal bestäms i enlighet med införandelagen och hyresförordningen.

Enligt 43 § i lagen om välfärdsområden ska välfärdsområdesstyrelsen svara för välfärdsområdets förvaltning och skötseln av välfärdsområdets ekonomi. Med stöd av den bestämmelsen ska välfärdsområdesstyrelsen besluta om ramarna för bestämmande av hyran.

Bilagor

Tilläggsmaterial

För kännedom

Beslutshistoria

