

Aluehallitus 16.12.2024 § 217

§ 217

Alueen kuntien kanssa käytävien vuokrasopimusten jatkoneuvottelujen tilannekatsauksen merkitseminen tiedoksi ja periaatelinjauksista päättäminen

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@luvn.fi):
Syrjänen Markus
Purmonen Elina

Päätösehdotus

Hyvinvointialuejohtaja Svahn Sanna

Aluehallitus päättä

1. merkitä tiedoksi saadun katsauksen vuokrasopimusneuvotteluista kuntien kanssa;
2. että vuokrasopimusten jatkoneuvotteluissa tulee huomioida aluevaltuuston päättämät palvelujen verkoston strategiset linjaukset ja aluehallituksen myöhemmin hyväksymä toimitilaohjelma;
3. että uusien vuokrasopimusten tulee olla palvelutuotannon edellyttämällä tavalla joustavia ja tukea palvelujen kustannustehokkuutta;
4. että vuokratason määräytymisessä tavoitellaan tosiasiallisiin kustannuksiin perustuvaa, merkittävästi nykyistä alhaisempaa kustannustasoa huomioiden kokonaistaloudellisuus;
5. todeta, että voimaanpanolain mukainen vuokrasopimusten jatko-optio 1.1.2026-31.12.2026 voidaan ottaa käyttöön kokonaisharkinnan perusteella;
6. että vuokraamisen vaihtoehtona voidaan neuvotella kiinteistön ostamisesta ja
7. että aluehallitusta informoidaan neuvottelujen etenemisestä.

Käsittely

Jäsenet Juvonen, Pajuoja ja Uusitalo sekä aluevaltuuston 3. varapuheenjohtaja Katainen olivat poissa esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan klo 12.50-13.32 (esteellisyyden peruste: hallintolaki 28.1 § kohta 5).

Kansalliskielilautakunnan puheenjohtaja Westerholm poistui esteellisenä kokouksesta ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 12.50 (esteellisyyden peruste: hallintolaki 28.1 § kohta 5) ja poistui kokouksesta lopullisesti ennen asian käsittelyn päättymistä klo 13.20.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021) (jäljempänä Voimaanpanolaki) 22 § mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Voimaanpanolain mukaisesti Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja alueen kunnat tekivät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimukset siten, että ne ovat voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella (1.1.2026-31.12.2026) ilmoittamalla siitä kunnille viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä 31.12.2024 mennessä.

Voimaanpanolakia on täydennetty valtioneuvoston asetuksella kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Asetuksella on säädetty sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22§:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Asetuksen mukaan vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokrat tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä. Pääomavuokra on muodostettu vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen kuuden prosentin tuottovaatimusta.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöksillä (29.3.2022 § 29 ja 27.9.2022 § 61) hyvinvointialueen hallintaan siirtyi arviolta 400 toimitilaa ja asuinhuoneistoa. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuusto käsitteli aluehallituksen antaman selvityksen ja päätti sopimusten ja vastuiden siirtymisestä hyvinvointialueelle ja hyvinvointialueen vastuulle voimaanpanolain 22 §:n mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on käynnistänyt jatkosopimusneuvottelut alueen kuntien kanssa syksyn 2024 aikana. Vuoden 2026 optiovuoden käytöstä tullaan toimivaltuuksien mukaisesti päättämään 31.12.2024 mennessä. Pääosin kohteista tullaan neuvottelemaan jatkovuokrasopimukset vuoden 2025 aikana. Jatkosopimusten sopimuspituudet neuvotellaan palvelutuotannon tarpeita vastaavaksi. Sopimukset solmitaan toistaiseksi voimassa oleviksi tai määräaikaisiksi vastaamaan palvelutarvetta. Vuokratasojen määräytymisessä huomioidaan kokonaistaloudellisuus.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Täytäntöönpano

Päätöshistoria

Aluehallitus 31.10.2022 § 166

§ 166

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@luvn.fi):

Päätösehdotus

Hyvinvointialuejohtaja Svahn Sanna

Aluehallitus päättää, että voimaanpanolain § 22 mukaisissa hyvinvointialueen ja kuntien välisissä vuokrasopimuksissa noudatetaan seuraavia vuokran määrittämisen periaatteita:

1. neuvottelun lähtökohtana on se, että vuokrien suuruus on kohtuullinen perustuen todellisiin kustannuksiin ja pääomavuokran 6 % tuottovaatimukseen;
2. neuvottelun lähtökohtana on se, että vuokrasopimusten ylläpitovuokraan voidaan sisällyttää tiloihin liittyviä palveluja, jos se on toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista ja
3. neuvottelun lähtökohtana on se, että vuokrasopimusten voimassaoloa voidaan pidentää yhdellä vuodella voimaanpanolain mukaisesti.

Käsittely

1. varapuheenjohtaja Räsänen toimi puheenjohtajana tämän asian osalta.

Jäsen Pajuojan tilalle pöytäkirjantarkastajaksi valittiin varajäsen Blom tämän asian osalta.

Palvelualuejohtaja Paananen oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 14.40-14.42.

Palvelualuejohtaja Ahlström oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 14.42-14.43.

Kansalliskielilautakunnan puheenjohtaja af Hällström poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 14.42.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistuksen myötä kuntien järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 alkaen.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisesti. Asetuksessa säädetään vuokran määräytymisen periaatteet ja näistä erikseen sopimisen mahdollisuuksista. Vuokrasopimuksessa sovittu vuokra on katettava vuokrasopimuksen

kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Voimaanpanolain mukaiset vuokrasopimukset muodostetaan kuntien suora-, osake- ja osakkuusomisteisista toimitiloista. Toimitilojen voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät hyvinvointialueelle sellaisenaan huomioiden lainsäädännön rajoitteet. Voimaanpanolainmukaisten vuokrasopimusten toimitilojen määrä on arviolta 400 rakennusta ja 200 000 m². Niihin kohdistuvat vuokratkustannukset ovat arviolta 36–40 M€. Hyvinvointialueen kokonaisvuokratkustannukset ovat noin 75 M€.

Vuokra-asetuksen vaihtoehtoista on tehty taloudellisten vaikutusten arviointi ja hyvinvointialue on käynyt kuntakohtaiset vuokraneuvottelut syksyn aikana yhdenvertaisen menettelyn takaamiseksi. Neuvotteluissa on keskusteltu vaihtoehtojen vaikutuksista ja erikseen sopimisen tarpeista. Vuokran määräytymisen periaatteiden kautta määritellään asetuksen soveltamisen raamit. Vuokrasopimukset allekirjoitetaan hallintosäännön mukaisesti aluehallituksen asettamissa raameissa.

Hyvinvointialueen vuokran määräytymisen periaatteilla linjataan, miten vuokra-asetusta sovelletaan. Vuokra-asetus mahdollistaa sopimisen kunnan sisäisen vuokran järjestelmän käyttämisestä, jos se vastaa molempien osapuolten tahtotilaa. Jos sopimukseen ei päästä, noudatetaan vuokran määräytymiseen vuokra-asetuksen pykälä 3, 4 ja 5. Tämä perustuu asetukseen ja sen sanamuotoon, ja tulkintaa tukee Valtiovarainministeriön muistio 7.4.2022. Voimaanpanolain 22 § mukaisesti vuokrasopimusten voimassaolo on kolme vuotta hyvinvointialueen optiolla pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella.

Hyvinvointialueen vuokrasopimusten vuokran määräytyminen tehdään voimaanpanolain ja vuokra-asetuksen mukaisesti.

Hyvinvointialuelain 43 § mukaan aluehallituksen tehtävänä on vastata hyvinvointialueen hallinnosta ja taloudenhoidosta. Em. säännöksen nojalla on aluehallituksen tehtävänä päättää vuokran määräytymisen reunaehdoista.

Liitteet
Oheismateriaali
Tiedoksi
Päätöshistoria