

Välfärdsområdesstyrelsen 16.12.2024

## **Antecknande av lägesrapporten om förhandlingarna om förlängning av hyresavtalen med kommunerna för kännedom samt beslutande om principiella riktlinjer**

Beredning och upplysningar (fornamn.efternamn@luvn.fi):  
Syrjänen Markus  
Purmonen Elina

### **Beslutsförslag**

Välfärdsområdesdirektör Svahn Sanna

Välfärdsområdesstyrelsen beslutar

1. anteckna rapporten om hyresavtalsförhandlingarna med kommunerna för kännedom,
2. att man i förhandlingarna om förlängning av hyresavtalen bör beakta de strategiska riktlinjerna för nätverket av tjänster som välfärdsområdesfullmäktige har fattat beslut om, samt det av välfärdsområdesstyrelsen senare godkända lokalprogrammet,
3. att nya de nya hyresavtalen bör vara flexibla på det sätt som serviceproduktionen förutsätter och stödja kostnadseffektiviteten i tjänsterna,
4. att man vid fastställandet av hyran ska eftersträva en kostnadsnivå som grundar sig på de faktiska kostnaderna och som är betydligt lägre än den nuvarande nivån, med beaktande av totalekonomin,
5. att optionen om en förlängning av hyresavtalen 1.1.2026–31.12.2026 enligt införandelagen kan aktiveras utifrån en helhetsbedömning,
6. att man som ett alternativ till att hyra även kan förhandla om att köpa en fastighet och
7. att välfärdsområdesstyrelsen informeras om hur förhandlingarna fortskrider.

### **Behandling**

### **Beslut**

### **Redogörelse**

Enligt § 22 i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021) (nedan införandelagen), övergick de lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsande och räddningsväsende i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023.

I enlighet med införandelagen ingick Västra Nylands välfärdsområde och kommunerna i området hyresavtal om besittning av lokalerna vilket gäller åtminstone till och med den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år (1.1.2026–31.12.2026) genom att meddela kommunerna om saken senast 12 månader innan hyresavtalet går ut.

Införandelagen har kompletterats med statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026. Genom förordningen föreskrivs om bestämmande av hyra under övergångsperioden som avses i 22 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021). Enligt förordningen är hyran en totalhyra som består av kapitalhyra och hyra för underhåll. Hyran justeras kalenderårsvis i enlighet med förändringen i levnadskostnadsindex. Kapitalhyran har bildats på basis av det tekniska värdet på den byggnad eller verksamhetslokal som hyrs ut, eller i brist på det, utifrån ett kalkylerat tekniskt värde som räknats ut enligt ett avkastningskrav på 6 procent.

Genom Västra Nylands välfärdsområdesfullmäktiges beslut (29.3.2022, 29 § och 27.9.2022, 61§) överfördes uppskattningsvis 400 verksamhetslokaler och bostadslägenheter i Västra Nylands välfärdsområdes besittning. Västra Nylands välfärdsområdesfullmäktige behandlade välfärdsområdesstyrelsens redogörelse i saken och beslutade om överföringen av avtal och ansvar till välfärdsområdet enligt § 22 i införandelagen.

Västra Nylands välfärdsområde har under hösten 2024 inlett förhandlingar om avtalsförlängningar med kommunerna i området. Beslut om aktiveringen av optionsåret 2026 kommer att fattas i enlighet med befogenheterna senast den 31 december 2024. Huvudsakligen kommer förhandlingarna om förlängning av hyresavtalen att äga rum under 2025. Längden på avtalsförlängningarna förhandlas så att de motsvarar serviceproduktionens behov. Avtalen ingås så att de gäller tills vidare eller för en bestämd tid för att motsvara servicebehovet. Hyresnivåerna fastställs med beaktande av totalekonomin.

**Bilaga**

**Tilläggsmaterial**

**För kännedom**

**Verkställighet**

## Beslutshistoria

Välfrädsområdesstyrelsen 31.10.2022 § 166

§ 166

Beredning och upplysningar (fornamn.efternamn@luvn.fi):

## 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.

Välfrädsområdet 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. Vårdförbundsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om saken senast 12 månader innan hyresavtalet går ut.

Hyresavtalen enligt införelagelagen ingår för lokalerna som kommunerna äger direkt, genom aktier eller som delägare. De gällande hyresavtalen för lokalerna övergår till vårdförbundsområdet som sådana med beaktande av begränsningarna i lagstiftningen. Lokalerna som omfattas av hyresavtalen enligt införelagelagen är uppskattningsvis 400 byggnader och 200 000 m<sup>2</sup>. Hyreskostnaderna för dessa uppgår uppskattningsvis till 36–40 miljoner euro. Vårdförbundsområdets totala hyreskostnader är cirka 75 miljoner euro.

Det har gjorts en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna i fråga om alternativen i hyresförordningen och vårdförbundsområdet 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 vårdförbundsområdesstyrelsen har fastställt.

Genom principerna för bestämmande av hyran för vårdförbundsområdet 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 införelagelagen gäller hyresavtalen i tre år med vårdförbundsområdets option att förlänga hyresavtalets giltighetstid med ett år.

Hyran i vårdförbundsområdets hyresavtal bestäms i enlighet med införelagelagen och hyresförordningen.

Enligt 43 § i lagen om vårdförbundsområden ska vårdförbundsområdesstyrelsen svara för vårdförbundsområdets förvaltning och skötseln av vårdförbundsområdets ekonomi. Med stöd av den bestämmelsen ska vårdförbundsområdesstyrelsen besluta om ramarna för bestämmande av hyran.

**Bilagor**  
**Tilläggsmaterial**  
**För kännedom**  
**Beslutshistoria**