

## Varhan vuokrasopimusten jatkaminen Raision kiinteistöissä

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 253  
783/00.04.00/2024

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Varsinais-Suomen hyvinvointialue lähetti Raision kaupungille kirjeen 25.6.2024. Varha pyytää kirjeessä kannanottoa tarpeeseen saada alennettua tilakustannuksia kaupungilta vuokratuista tiloista. Varha ehdottaa, että määräaikaisen vuokrasopimuksen pääomavuokran tuottoprosentti laskettaisiin 6 prosentista 3 prosenttiin vuoden 2025 aikana. Muilta osin vuokrasopimus pidettäisiin sopimuksen mukaisena.

Varha pyytää kaupunkia ilmaisemaan kirjallisesti kantansa 30.9.2024 mennessä.

Varhan lähtökohtana on, että se ei tule käyttämään asetuksen mukaista optiovuotta vuodelle 2026. Varha tavoittelee, että uudet vuokrasopimukset tehtäisiin muutetuilla pääomavuokran määräytymisperusteilla. Varha esittää kirjeessään myös, että vuokrasopimukset tehtäisiin viimeistään vuoden 2026 alusta lukien perustettavan kaupungin kiinteistöyhtiön ja Varhan välillä.

Varha selostaa pyyntöään seuraavasti:

*"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 määritellystä 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."*

### Kaupungin kanta

Varhan ja kaupungin välinen vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena vuoden 2025 loppuun saakka. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Määräaikaista sopimusta voidaan osapuolten yhteisellä päätöksellä muuttaa. Vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määräytymisperiaatteet on määritelty voimaanpanolain 22 §:ssä ja kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 asetuksessa. Sopimuksen sisältö on valmisteltu valtakunnallisesti mahdollisimman oikeudenmukaiselle tasolle ottaen huomioon rakennuskannan pitkän tähtäimen korjausvastuut.

Pääoman kustannustasoa määrittelevät yleisesti lainan korko- ja kiinteistöjen korjausvastuukustannukset. Kunnat rahoittavat investointinsa lähtökohtaisesti lainarahalla. Sijoitetun pääoman korkokustannukset ovat tällä hetkellä noin 3,5 - 4 %. Rahoituslaitoksien korkomarginaalit kasvattavat kustannuksia. Kiinteistön vanhentumisesta aiheutuva elinkaaren aikaisen korjausvastuun määrä on lineaarisen kulumisen mallin mukaan keskimäärin 1,75 % vuodessa. Raison Varhalle vuokraamien kiinteistöjen pääoman tuottovaatimus 6 % on Valtioneuvoston asetuksen mukainen.

Pääomavuokran taso on kiinteistöittäin käyty läpi yhdessä Varhan kanssa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, sekä selvitetty kiinteistöihin tulevat investoinnit, jotka ovat silloin olleet tiedossa. Raison tulee pystyä pitämään kiinteistöt sellaisessa kunnossa, että ne ovat mahdollisimman terveelliset ja turvalliset käyttää myös jatkossa. Varhan esitys 3 % vuokran alentamisesta perustuu näkemyksemme mukaan Varhan toimitilakulujen sopeuttamistarpeeseen, eikä ole peruste pääomavuokran alentamiselle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa, että Varhalle vuokrattujen Raison kaupungin kohteiden pääomavuokran tuottoprosentti on määritelty vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä sitä ole mahdollista laskea Varhan esittämällä tavalla vuoden 2025 aikana.

Päätös

Emma Lindqvist poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, hän on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallituksen varajäsen (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 5 kohta, ns. yhteisöjäävi).

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.