

## Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrasopimus

Kaupunginhallitus 21.12.2022 § 355

### Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Laissa sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta (616/2021) säädetään kuntien ja hyvinvointialueiden välisten vuokrasopimusten laatimisesta. Lain 22 pykälässä todetaan, että

- Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.
- Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Valtioneuvosto on antanut 7.4.2022 voimaantulolakeja tarkentavan asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026. Siinä todetaan, että kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna teknisestä arvosta.

Tekninen arvo voidaan laskea kunnan kirjanpidon mukaisista toimitilan kustannuksista tarkastettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Maksimikuluma voi olla enintään 70 prosenttia.

Mikäli kunnassa on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään em. laskentatavalla lasketun teknisen arvon sijaan.

Jos rakennuksella ei ole em. menetelmin määriteltyä teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta edellä kerrottu oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppi-kohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

Paraisten kaupungilla on käytössään Trellum Oy:n määrittämät tekniset arvot toimitiloistaan. Trellum Oy:n teknisen arvon laskentatapa on levinnyt hyvin laajasti kuntiin. Menetelmä on ollut käytössä yli 20 vuotta, joten menetelmän se on hyvin vakiintunut. Menetelmä tuottaa hyvin verrannollistasoiset vuokrat muihin kehittyneisiin tilayksiköihin verrattuna. Trellum-laskentajärjestelmä oli

edellisen sote-uudistusvalmistelun pohjana. Hyväksytyssä asetuksessa yleisesti hyväksytyjä laskentamenetelmiä ei ole nimetty, mutta Trellum-järjestelmää on pidettävä em. perusteiden yleisesti hyväksyttynä laskentajärjestelmänä.

Maakuntien tilakeskuksen organisoimissa tiedotustilaisuuksissa on informoitu Haahtela Oy:n ja Trellum Consulting Oy:n olevan soveltuvia määrittämään vuokra-asetuksen perusteella vuokrat. Informointi on toteutettu alan johtavien asiantuntijoiden toimesta, jotka ovat olleet määrittämässä asetusta.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokrausasian valmisteluun osallistuneet edustajat ovat Trellum- ja Haahtela-järjestelmien käytön teknisen arvon määrittämisessä evänneet vain noin kuukautta ennen vuokrauden alkua, koska heidän näkemyksensä mukaan näitä järjestelmiä käytettäessä ei rakennusten vuokratasot määräydy tasapuolisesti. Epääminen koskee useita suuria kaupunkeja Varsinais-Suomen alueella. Haahtela Oy on Trellum Oy:n ohella selvästi teknisen arvon määrittämisessä valtakunnan käytetyimpiä ja luotettavimpia järjestelmiä. On vaikea tunnistaa, mihin muuhun kuin Trellumiin tai Haahtelaan asetuksessa voitaisiin viitata yleisesti hyväksytyinä teknisen arvon laskentajärjestelminä.

Parainen on ilmoittanut käyttävänsä Trellum-järjestelmän mukaista teknisen arvon laskentamenetelmää HVA-vuokrissa, koska se on koko kaupungin kiinteistökannan vuokralaskennan pohjana. Vuokrat on myös hyväksytty kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston 12.12. käsittelemässä talousarviossa 2023. Tässä vaiheessa vuotta ei ole mahdollista enää lähteä laskemaan vuokria kirjanpidon kautta tai taulukkomallilla, joka sekin edellyttää aikaa vievää kirjanpidon läpikäyntiä, koska vuokrasopimukset pitää saada voimaan jo 1.1.2023 mennessä. Paraisten kaupungilla ei ole kirjanpidossaan arvoja elinkaareissa suoritetuista investoinneista. Puutteita kirjanpitoon tuovat erityisesti 2009 suoritettut kuntaliitokset. Asetuksen mukaan kaupungin pitää hyväksyä vuokrasopimus HVA:n toimitiloihin ja ilmoittaa, jos haluaa käyttää yleisesti hyväksyttyä teknisen arvon laskentamenetelmää.

On toimitettu kyseisten järjestelmien käyttäjille 12.12.tieto näiden järjestelmien avulla laskettujen teknisten arvojen hyväksymisestä mutta edellytetään täydentäviä tietoja. Ylläpitovuokra on laskettava asetuksen taulukkomenetelmällä. Vuokrasopimuksessa on vuokraan kohdistuva varaus.

Paraisten kaupungin HVA-kohteiden ylläpitovuokrat on laskettu asetuksen mukaisella taulukkomenetelmällä ja päivitetillä Trellumin määrittelemällä jälleenhankinta-arvolla. Paraisten osalta ei ole muita vaihtoehtoja olemassa.

Paraisten kaupungin ylläpitovuokran laskenta on perustunut todellisen arvojen laskentaan, jotka on todennettu sisäisten vuokrien muodostamisen yhteydessä. HVA ja Parainen eivät ole voineet sopia sisäisten vuokrien käytöstä sote-vuokrina, jolloin asetuksen mukaisesti laskettuna poikkeama sisäisestä vuokrasta on suuruusluokkana -160 000 € vuositasolla.

Kokonaisvuokran määrä suuruusluokkana 4,67 M€, josta pääomavuokran osuus on 2,88 M€ ja ylläpitovuokran osuus 1,79 M€. Bruttovuokran yksikköhinnaksi muodostuu suuruusluokkana arvo 18 €/m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimuksissa keskeinen merkitys on vastuunjakotaulukoilla. Taulukoiden tulisi olla muodostettavissa vuokrasopimuksessa yksiselitteisiä ja selkeitä, jotta sopimuserimielisyyksiltä vältytään. Maakuntien tilalaitos on valmistellut esityksen

vastuunjakotaulukoksi, jossa on sovellettu HVA-neuvotteluissa käytettyä vastuunjakotaulukon pohjaa.

Vuokran määrää ei sopimuskauden 2023-2026 aikana muuteta mahdollisten rakennuksissa ilmenevien puutteiden tai haittojen vuoksi, vaan näissä tapauksissa suoritetaan korjaavia toimenpiteitä. Laskentamenetelmiä ei todenneta tapauskohtaisesti, vaan periaatetasolla.

Vuokrakohteet vuokrineen -luettelo ja vastuunjakotaulukon valmisteluesitys oheismateriaalina. Pienet muutokset ovat mahdollisia sisällöissä prosessin edetessä.

Paraisten, Korppoon ja Houtskarın paloasemat on vuokrattu Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle vuonna 2005 vuokrasopimuksilla, joiden vuokrat vaihtelevat suuruusluokkana 4,3-6,5 €/m<sup>2</sup> sisältäen siivouksen. Hyvinvointialueelle siirretään olevat vuokrasopimukset sopimussiirtoina. Rakennusten vuokra on pitkällä aikavälillä liian alhainen turvaamaan palvelutoiminnan edellytykset. Paloasemien vuokrat on mitoitettu samalla menetelmällä kuin muut hyvinvointialueen vuokrat. Lopputuloksena vuokrataso asettuu suuruusluokkaan 14,8 €/m<sup>2</sup>. Ehdotus hyvinvointialueelle uusista vuokrista uuden vuokratason mukaisesti.

Paloasemien vuokrakohteet vuokrineen -luettelo oheismateriaalina.

#### **Oheismateriaali**

- 1 HVA PARAINEN Sote vuokrakohteet 14.12.2022A
- 1 HVA PARAINEN Sote vuokrakohteet ja vuokrat, 14.12.2022A
- 2 Vastuujakotaulukko Muut kiinteistöt
- 2 Vastuunjakotaulukko sairaala, sote ja hyvinvointi
- 3 Vuokrasopimuksen yleiset ehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokrauksessa
- 4 vuokrasopimusmalli SA01-03
- 4 Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet
- 5 HVA Pela vuokrakohteet ja vuokrat 14.12.2022

#### **Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

#### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus hyväksyy oheismateriaalin mukaiset vuokrat erikseen hyvinvointialueen ja paloasemien osalta.

1. Hyvinvointialue  
Oheismateriaali: vuokrakohteet ja vuokrat, vastuujakotaulukot, vuokrasopimusmalli
2. Paloasemat  
Oheismateriaali: Paloasemien vuokrakohteet ja vuokrat

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

#### **Päätös**

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä osaltaan oheismateriaalissa kuvatut vuokrat, vuokrakohteet, vastuunjakotaulukon ja vuokrasopimusmallin Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa.

Kaupunginhallitus edellyttää, että paloasemien vuokrat päivitetään alkaen

1.1.2023 niin, että kokonaisvuokra lasketaan nojautuen kaupungin antamiin teknisiin arvoihin.

Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan yhdessä kiinteistöpäällikön kanssa tarvittaessa korjaamaan ja täydentämään sopimusasiakirjoja sekä allekirjoittamaan sopimukset ehdollisina.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Edellä mainitun lisäksi edellytettiin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pitämistä ajan tasalla asiasta / aktiivista tiedottamista asiaa koskien.

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutettu ehdotus yksimielisesti.

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimi kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

## Jakelu

---

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 52  
1654/00.04.01/2022

## Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Vuokraneuvottelut Varhan kanssa ovat jatkuneet painopistealueiden ollessa pelastuslaitosrakennukset ja sote-rakennusten pienemmät asiakokonaisuudet.

Pela-rakennusten päivitetty vuokrat eivät ole olleet hyväksyttävissä Varhan taholta, koska osapuoli edellyttää olevien sopimusten siirtoa annetun asetuksen mukaisesti. Tilannetta on perusteltu kestävämmän tilanteena, jossa nykyinen vuokrataso ei riitä peruskorjauksiin ja investointeihin. Rakennuksia ei ole kyetty nykyisen sopimuskauden aikana peruskorjaamaan, jolloin kuntoluokat putoavat liian alas ja toimintakyky rakennuksissa vaarantuu. Suoritetussa kuntokartoituksessa on todettu Paraisten kunta-alueen palolaitoksessa olevan korjausvelkaa suuruusluokkana 1,4 M€ ilman perusparannustarpeen huomiointia.

Pelastuslaitos ei siis pysty toimimaan rakennuksessa kovinkaan pitkään ilman peruskorjauksia ja ne pitää toteuttaa vuokravaikutteisina.

Paraisten kaupunki esitti neuvotteluissa vuokriin ratkaisua, jossa nykyisillä vuokrilla jatketaan, mutta PTS-suunnitelman mukaiset peruskorjaukset toteutettaisiin Varhan kustannuksella toiminnan vaarantumatta. Tähän Varha ei ole suostunut, vaan edellyttää jatkamaan nykyisillä vuokrilla ilman mahdollisuutta korjauksiin.

Varhan aluevaltuusto on 10/2022 tehnyt päätöksen investoinneista, jolloin Paraisten paloasema on investointilistalla määrittelyllä peruskorjaus/laajennus. Neuvotteluissa on käyty listaus ja perusteluteksti läpi ja todetaan olevan mahdollisuus suorittaa investointeja joko vuokravaikutteisesti Paraisten kaupungin pääomaan tai suoraan Varhan investointina uuteen rakennukseen.

Vaihtoehtoinen menettely on irtisanoa nykyinen vuokrasopimus ja neuvotella mahdollinen uusi sopimus pohja.

Sote-rakennusten osuudella on ollut aktiivisessa keskustelussa Varhan vaade oikeudesta avata vuokrasopimukset 12 kk sisällä allekirjoituksesta. Mahdollisen puutteen aktivoitua olisi siis oikeutettua muuttaa sovittua vuokrasopimusta. Tähän ei ole voitu suostua, vaan mahdollisuus neuvotella on merkitty sopimuksiin.

Sopimuksiin on tullut muutoksia terapia-altaan hallinnan muodossa. Paraisten kaupungin esitys vuokrata allas Varhalle on perusteltu, koska allaskoordinaattori on siirretty Varhan henkilöstöön ja aikaisempi vastuutaho on ollut sosiaali- ja terveysosasto. Lopputuloksena Varha käyttää allasta käyttösopimuksen avulla ja alue on Paraisten kaupungin hallinnassa.

Terapia-altaan, väestönsuojan johtokeskuksen, Sateenkaaren talo G:n ja eräiden pienten tilamuutosten mukaisesti vuokratulovirta pienenee edelleen suuruusluokkana 300 000 € vuositasolla, mutta kokonaisuutena bruttovuokran yksikköhinnaksi muodostuu suuruusluokkana arvo 18 €/m<sup>2</sup> ja summana suuruusluokkana 4,4 M€. Lisäksi tulojen kassavirtaa täydentävät pelastuslaitosten vuokrat suuruusluokkana 0,2 M€ ja käyttäjäpalveluiden veloitukset. Lopputulosta voidaan arvioida valtakunnan tasolla erittäin tyydyttävänä tasona.

Kokonaisuutena esitetään ratkaisua, jolloin sote-rakennusten Paraisten kaupungin omien teknisten arvojen perusteella muodostetut vuokrat, keskimääräisellä tasolla suuruusluokkana 17-18 €/m<sup>2</sup>, hyväksytään vuokratuokaudelle 3 + 1 vuotta. Terapia-allas siirretään sisäiseen vuokraan elinvoimatoimialan vastuualueeseen.

Pelastuslaitoksen nykyiset vuokrat jäävät voimaan, mutta hyvinvointialueen budjetoidut investointisummat, vuodelle 2024 budjetoitu 0,1 M€, vuodelle 2025 budjetoitu 3 M€ ja vuodelle 2026 budjetoitu 4 M€, antavat mahdollisuuden suorittaa pelastustoimen tehtävää asianmukaisissa tiloissa investointikustannusten kohdistuessa käyttäjälle erikseen määritettävällä tavalla.

Rajallisen suuruusluokan asioista neuvottelut jatkuvat edelleen Varhan organisaation kanssa.

## Oheismateriaali

- 1 Vuokrakohteet ja vuokrat
- 2 Vastuunjakotaulukkomalli, vuokrasopimusmalli, vuokrasopimuksen yleiset sopimusehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä sopimuksessa
- 3 Käyttöoikeussopimus terapia-allas
- 4 Investointisuunnitelma, Varha (kooste)
- 5 Vuokrasopimus palolaitos Parainen
- 6 Vuokrasopimus palolaitos Korppoo
- 7 Vuokrasopimus palolaitos Houtskari

## Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy oheismateriaalin mukaiset vuokrat erikseen hyvinvointialueen osalta ja hyväksyy nykyisten paloasemien vuokrasopimusten siirron sopimussiirtoina hyvinvointialueelle.

1. Hyvinvointialue

Oheismateriaali: Vuokrakohteet ja vuokrat, vastuunjakotaulukkomalli, vuokrasopimusmalli

Siirto sisäinen vuokra: Terapia-allas/elinvoimatoimiala

## 2. Paloasemat

Oheismateriaali:

Nykyiset paloasemien vuokrasopimukset

Hyvinvointialueen investointisuunnitelma

### **Päätös**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl ja tekninen päällikkö Jonas Nylund toimivat asiantuntijoina kokouksessa.

Kiinteistöpäällikkö ja tekninen päällikkö poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus:

Hyväksyttiin sillä tarkennuksella, että kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan yhdessä kiinteistöpäällikön kanssa tarvittaessa korjaamaan ja täydentämään sopimusasiakirjoja sekä allekirjoittamaan sopimukset.

### **Jakelu**

Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, elinvoimapäällikkö, kiinteistöpäällikkö

---