

Kuntien, kuntayhtymien ja pelastuslaitosten vuokrasopimusten periaatteet

Valmistelijat: Ollipekka Huotari ja Jouko Luukkonen

Hyvinvointialueuudistuksen ns. voimaannanolain 22 §:n mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

Valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 on tarkemmin määritelty kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen perusteista. Vuokra muodostuu teknisen arvon perusteella määriteltävästä pääomavuokrasta ja keskimääräisten ylläpitohintojen mukaan määräytyvästä ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra on 6 % teknisestä arvosta. Teknisen arvon laskentaan on asetuksessa todettu 4 erilaista vaihtoehtoa kuitenkin niin, että kirjanpidon mukaisten tietojen perusteella laskettava tekninen arvo on ensisijainen laskentatapa.

Vuokra-asetusta sovelletaan suoraan kunnilta vuokrattaviin kiinteistöihin.

Kuntayhtymien ja pelastuslaitosten käytössä olevat kiinteistöt on vuokrattu niille kuntien kanssa aiemmin tehdyillä vuokrasopimuksilla. Näihin sopimuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti voimaannanolain 25 § säännöstä, jonka mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1.1.2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi.

Kuntayhtymiltä ja pelastuslaitoksilta siirtyvissä sopimuksissa vuokrasopimuksissa vuokrataso on osin alempi kuin olisi asetuksen mukaan laskettaessa. Arvio kustannustason erosta on noin 4 - 6 milj. €/v. Laskelma ei välttämättä ole kaikilta osin täysin vertailukelpoinen ylläpitovuokran osalta.

Kunnat ja kuntayhtymät ovat ilmoittaneet voimaannanolain mukaisesti siirtyvät sopimukset hyvinvointialueelle 28.2.2022 mennessä. Osa kunnista on tehnyt sen jälkeen sopimuksiin muutoksia, joissa vuokratasoa on nostettu, ja ilmoittanut uusia sopimuksia hyvinvointialueelle siirtyvien sopimusten täydennyksissä.

Kunnat ovat vedonneet hyvinvointialueeseen, että myös siirtyvissä vuokrasopimuksissa sovellettaisiin asetuksen mukaista 6 % pääomavuokraa. Alueen 27/30 kuntajohtajaa toimittivat hyvinvointialueelle asiaa koskevan vetoomuksen 2.11.2022. Vetoomuksessa vedotaan kuntien tasapuoliseen kohteluun.

Hyvinvointialueen näkökulmasta siirtyvissä vuokrasopimuksissa on ongelmana, että hyvinvointialueen ns. siirtyvissä kustannuksissa on mukana nykyisten vuokrasopimusten mukaiset kustannukset. Jos sopimusten vuokratasoa korotetaan, korotus ei ole mukana rahoituspohjassa eli on hyvinvointialueelle uusi kustannus. Myös kuntien suoraan vuokraamista sopimuksista tulee hyvinvointialueelle merkittävä kustannusten lisäys. Aluehallituksen ohjeistamana kunnille tehtiin 4.11.2022 ehdotus, jossa kaikkiin kuntien kanssa tehtäviin vuokrasopimuksiin sovellettaisiin 3 % pääomavuokraa. 28/30 kuntajohtajan 9.11.2022 lähettämällä kirjeellä kunnat ilmoittivat, että ne eivät hyväksy tätä ehdotusta. Samalla kuntajohtajat uudistivat vetoituksen kuntien yhdenmukaisesta kohtelusta vuokrasopimuksissa.

Aluehallitus keskusteli asiasta uudelleen 15.11.2022. Keskustelun johdosta päädyttiin esittämään kunnille vielä uutta kompromissia. Kompromissiehdotus muodostuisi kahdesta vaihtoehdosta:

Vaihtoehtoa A:

- Todetaan, että kuntayhtymien ja pelastuslaitosten vuokrasopimukset ovat ns. siirtyviä sopimuksia. Siirtyvä sopimus on helmikuun 2022 tilanteen mukainen sopimus.
 - Sopimukset ovat voimassa vähintään irtisanomisajan sellaisenaan
 - Kuitenkin niin, että siivous siirtyy hyvinvointialueen itse järjestettäväksi ja siivouksen osuus poistetaan kustannuksineen vuokrasopimuksesta 1.1.2023 alkaen, jos siivous on sisällynyt vuokrasopimukseen (tarkastellaan tapauskohtaisesti)
- Irtisanomisajan jälkeiselle ajalle laadintaan uudet vuokrasopimukset seuraavin periaattein:
 - Pääomavuokra on 4,5 % asetuksen mukaan laskettavasta teknisestä arvosta
 - Ylläpitovuokra määritellään asetuksen mukaisesti, hyvinvointialue järjestää siivouksen
 - Vuokra-aika on enintään vuoden 2028 vuoden loppuun asti edellyttäen, että kiinteistö on terveysturvallisesti käytettävässä kunnossa
 - Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1-sopimuksen mallia liitteineen

Vaihtoehto B

- Kuntayhtymien ja pelastuslaitosten siirtyvät vuokrasopimukset muutetaan takautuvasti 1.1.2022 alkaen asetuksen mukaisiksi
 - Kuntayhtymä tai pelastuslaitos maksaa korotettua vuokraa kunnalle koko vuodelta 2022
 - Korotettu vuokra tulee mukaan ns. siirtyviin kustannuksiin ja hyvinvointialueen rahoitukseen
- Siivous on vuoden 2022 ajan sopimuksissa, 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueen järjestettävänä (tarkastellaan tapauskohtaisesti)
- Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1-sopimuksen mallia liitteineen

Muihin kuin siirtyviin vuokrasopimuksiin sovelletaan vuokra-asetusta.

Kompromissiehdotukset esitellään kuntajohtajille kuntajohtajafoorumissa 18.11.2022. Esitys aluehallitukselle tehdään sen jälkeen.

Liitteenä kuntajohtajien kirjeet.

Ehdotus: Tekninen johtaja Olli Pekka Huotari (puh. 050-3227287):

Aluehallitus päättää tehdä kunnille esityksellään mainitun kompromissiehdotuksen.

Esitys: Vt. hyvinvointialuejohtaja Jouko Luukkonen (puh. 050-5646947):

Aluehallitus hyväksyy teknisen johtajan ehdotuksen.

Liitteet Kuntajohtajien kirje 2.11.2022
Kuntajohtajien kirje 9.11.2022