

## Varsinais-Suomen hyvinvointialueen esitys Pöytyän kunnalle Varhan käyttämien tilojen vuokrasopimusten muuttamisesta/jatkamisesta.

Khall 09.09.2024 § 159  
252/10.00.02/2022

Varsinais-Suomen hyvinvointialue on lähestynyt toimialueensa kuntia liittyen voimassa olevien rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimusten muuttamiseen. Vuoden 2025 osalta Varha ehdottaa kunnille, että asetuksen mukaisesti määritellyt vuokrasopimukset korvataan uusilla vain vuoden 2025 voimassa olevilla määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa pääomavuokran tuottoprosentin taso ehdotetaan laskettavan 6 prosentista 3 prosenttiin. Samalla Varha toteaa, että se ei tule käyttämään vuokrasopimukseen sisältyvää optiovuotta vuodelle 2026.

Varha pyytää kuntia ilmaisemaan kantansa kirjallisesti vuoden 2025 pääomavuokran tasosta ja tuotto prosentista syyskuun 2024 loppuun mennessä.

Varha taustoittaa pyyntöään mm. 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.*

*Vuokra-asetuksen mukaan pääomavuokra määräytyy erikseen määrittelystä 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.*

Pöytyän kunnalla on Varhan kanssa vuokrasopimukset oppilashuollon tiloista, laitospalvelujen toimitiloista, terveys- ja hyvinvointikeskuksista, sekä erinäisistä hallinnon toimitiloista. Voimaanastumishetkellä vuokrasopimusten mukainen yhteenlaskettu kuukausivuokra on ollut 200 803,99 euroa, josta pääomavuokran osuus 109 731,44 euroa. Kunnan omistamien tilojen vuokraaminen Varhalle perustuu sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin.

Pöytyän kunnan ja Varhan välisten vuokrasopimusten vuokrien tasot on määritetty valtioneuvoston asiasta antaman asetuksen mukaisesti. Asetuksen mukainen vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Asetuksen 3 §:n mukaan pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella, ja pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta. Kokonaisvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Asetuksen mukaista pääomavuokran tuotto prosenttia ei voida pitää kohtuuttoman suurena, vaan Varhan esitys tuotto prosenttien alentamisesta perustuu sen omaan talouden tasapainottamisen tarpeeseen.

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus toteaa vastauksenaan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle, että Varhalle vuokrattujen kohteiden pääomavuokran tuotto prosentti on määritelty vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä Pöytyän kunta suostu Varhan esittämään pääomavuokran tuotto prosenttien alentamiseen.

**Käsittely**

Esko Tuuppa ehdotti Marika Loposen kannattamana, että Varhalle annettavan vastauksen loppuun lisätään sanat "kesken sopimuskauden".

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Tuupan kannatettu muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti. Kukaan ei vastustanut ehdotusta.

**Päätös**

Kunnanhallitus päätti todeta vastauksenaan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle, että Varhalle vuokrattujen kohteiden pääomavuokran tuotto prosentti on määritelty vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä Pöytyän kunta suostu Varhan esittämään pääomavuokran tuotto prosenttien alentamiseen kesken sopimuskauden.