

# Lausunto Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueelle kiinteistöjen vuokrien määräytymisestä

Khall 07.11.2022 § 212  
400/11.01.00.03/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitus pyytää 27.10.2022 saapuneella kirjeellään kuntien vastausta Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallituksen 10.10.2022 päätökseen §302 Hyvinvointialueen esitys kunnille kiinteistöjen vuokrien määräytymisestä. Vastauksia pyydetään maanantaihin 7.11.2022 mennessä.

Mainitussa päätöksessä aluehallitus esittää Etelä-Pohjanmaan kunnille, että kaikki vuokrasopimukset toteutetaan 3 % pääomavuokralla kaikissa kuntien ja kuntien omistamien yhtiöiden omistamissa kiinteistöissä irtisanomisehdon ollessa rajoituslain irtisanomisehdon mukainen. Aluehallitus perustelee esitystään sillä, että hyvinvointialueen rahoituspohja ei kestä uusia kustannuseriä, jotka eivät ole olleet mukana kuntien sosiaali- ja terveydenhuollon kustannuksissa. Huomattavasti aiempaa korkeampi vuokrataso joudutaan rahoittamaan hyvinvointialueen toimintaa sopeuttamalla ja arvioimalla aiempaa huomattavasti kriittisemmin käytössä olevia tilojen määrää.

Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (7.4.2022) mukaan kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta. Tuotolla voidaan rahoittaa erilaisia rakennuksen tai toimitilan pääomakustannuksia.

Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Kustannukset lasketaan käyttämällä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetuksen liitteen mukaisesti.

Kuusiokuntien osalta on toimitilojen käyttöön liittyviä keskusteluja käyty jo keväällä 2022, koskien hyvinvointialueen tulkintoja ulkoistussopimukseen liittyvien käyttöoikeussopimusten juridisesta asemasta ja sen suhteuttamisesta hyvinvointialueen ja kuntien väliseen vuokrasopimukseen. Sittemmin on kuntien näkemyksen mukaan siirrytty keskustelemaan yhdenvertaisesta mallista, jossa Kuusiokuntien käyttöoikeussopimuksia tarkastellaan samoin perustein kuin muiden kuntien vuokrasopimuksia.

Asiaa on käsitelty Kuusiokuntien kuntajohtajakokouksessa 27.10.2022.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

**Päätösehdotus:**

Kunnanhallitus antaa Kuortaneen kunnan puolesta Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueelle kiinteistöjen vuokrien määräytymisestä seuraavan lausunnon:

Kuortaneen kunta toteaa vastauksenaan aluehallituksen 10.10.2022 päätökseen §302, että kunta ymmärtää ja jakaa aluehallituksen huolen hyvinvointialueen talouden kestävydestä, ja pitää siitä näkökulmasta vuokratasoesitystä perusteltuna. Kuitenkin valtaosa kuntia on edellyttänyt 6% tuottotason toteuttamista vuokrissa, mikä vastaa asetuksen sisältöä sekä sen taustamuistion mukaista perustelua. Hyvinvointialue on painottanut eri yhteyksissä kunnille yhdenmukaista ratkaisua, minkä mukaisesti myös Kuusiokuntia tulisi kohdella.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietojen antaja Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, [teemu.puolijoki@kuortane.fi](mailto:teemu.puolijoki@kuortane.fi), 050 406 6645