

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja Uudenkaupungin kaupungin välisten vuokrasopimusten hyväksyminen

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 493
1092/00.04.02/2022

Valmistelijat: Kiinteistöpäällikkö Rami Arola
Tekninen johtaja Jari Nikkari
Talousjohtaja Anne Takala
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunki ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue ovat käyneet kuluvan syksyn aikana vuokrasopimusneuvotteluja hyvinvointialueelle vuokralle siirtyvien kaupungin kiinteistöjen vuokran määrien suuruudesta sekä vuokrauksen ehdoista toiminnan vastuunjakoineen.

Vuokrien määräytyminen

Kiinteistöjen vuokrat määräytyvät laskennallisesta ylläpitovuokrasta sekä pääomalle maksettavasta korosta muodostuvasta vuokrasta. Pääomalle maksettava korko määräytyy rakennuksen laskennallisen teknisen arvon perusteella ja on suuruudeltaan 6 %. Kaupungin ja Varhan käsitykset rakennusten teknisestä arvosta poikkesivat aluksi toisistaan. Kaupungin määrittämät tekniset arvot perustuivat kaupungin rakennuksista tehdyn salkutuksen mukaisesti päivitettyihin laskennallisiin arvoihin ja niissä oli huomioitu rakennuksiin tehdyt rakennus- ja laitekohtaiset peruskorjaukset. Hyvinvointialue ja kaupunki sopivat neuvottelujen jälkeen, että vuokrien määrittelyssä käytetään kaupungin laskelmien mukaista teknistä arvoa.

Vuokra-aika, sopimusten tarkistaminen sekä vastuunjako

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokralainen ole sosiaali- ja terveydenhuoltoja ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain (616/2021) 22 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodella, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.

Osapuolet sopivat sosiaali- ja terveydenhuoltoja ja pelastustoimea koskevan uudistuksen ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesta vuokra-ajasta poikkeavasta vuokra-ajasta. Osapuolten oikeus poiketa edellä mainitusta vuokra-ajasta perustuu lain 22 §:n 4 momenttiin.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden

lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Ensimmäinen vuokran tarkistusvuosi on vuosi 2024. Kiinteistön vuokrasopimus sisältää maanvuokran ja oikeuden kiinteistön parkkipaikkojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa käyttäjää sähköpaikkojen energiasta.

Vuokrakauden alussa on huomioitava, että hyvinvointialueella ei ole mahdollista kohteiden runsaan lukumäärän vuoksi toteuttaa vuokrakauden alussa kunto-, turvallisuus- tai käyttötarkoituksen soveltuvuustarkastuksia tai tarkastelua sen osalta, että vuokrasopimuksessa eriteltyt tilat vastaavat laajuudeltaan käytössä olevia tiloja. Hyvinvointialueella on oikeus avata vuokrasopimus 12 kk sisällä sopimuksen allekirjoitushetkestä uuden vuokran määrittämistä varten, mikäli kiinteistössä on merkittäviä puutteita em. kunto- tai turvallisuusasioissa, tai vuokrattavien tilojen laajuus ei vastaa käytössä olevia tiloja, tai keskeyttää vuokran maksu rakennuksen tai tilan käyttöä estävissä tapauksissa.

Hyvinvointialueen mahdollisesti tarvitsemista muutostöistä kiinteistöön sovitaan erikseen ja huomioidaan vuokraa korottavina tekijöinä.

Sopimuksessa noudatetaan liitteenä olevaa vastuunjakotaulukkoa, jossa on myös määritykset mahdollisesti sovittujen lisäpalveluiden hankinnasta. Kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta sovitaan vastuunjakotaulukon määrittämällä tavalla, ellei asiasta ole erikseen kirjallisesti muuta sovittu.

Vuokranantaja antaa suostumuksen siihen, että Vuokralainen alivuokraa vuokrakohteeseen kuuluvat keittiötilat Kaarea Oy:lle.

Vuokrasopimukset tulevat voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimukset. Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimusten allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää
- hyväksyä liitteenä olevat vuokrasopimukset,
- valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset,
- tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,
- antaa luvan päätöksen täytäntöönpanolle.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

