

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja Uudenkaupungin kaupungin välisten vuokrasopimusten hyväksyminen

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 493

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 mukaisiin päivitettyihin laskennallisiin arvoihin ja niissä oli huomioitu rakennuksiin tehty 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 terveydenhuoltoa 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 terveydenhuoltoa 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 kalenterivuositain 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.

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 10
1092/00.04.02/2022

Valmistelijat: Tekninen johtaja Jari Nikkari
Kiinteistöpäällikkö Rami Arola
Talous- ja hallintojohtaja Katja Aalto
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunki ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue ovat käyneet vuoden 2025 aikana uudet vuokrasopimusneuvottelut hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta siirtyneiden kaupungin kiinteistöjen ylläpito- ja pääomavuokrien määrien suuruudesta sekä vuokrauksen ehdoista toiminnan vastuunjakoineen.

Uudenkaupungin kaupungille ei myönnetty valtion vuokra-asetuksen mahdollistamaa optiovuotta vuodelle 2026, joten uudet vuokraneuvottelut tulivat ajankohtaisiksi. Uudenkaupungin edustajina vuokraneuvotteluissa toimivat tekninen johtaja, talous- ja hallintojohtaja ja kiinteistöpäällikkö.

Vuokrien määrittelyssä käytettiin apuna kahta ulkopuolista konsulttiyritystä, Welado Oy:tä ja Newsec Oy:tä. Neuvotteluissa käsiteltiin aluksi vuokrien suuruuden ja pääomaprocentin osalta Welado Oy:n tekemiä laskelmia. Uudenkaupungin kaupunki kuitenkin hylkäsi osan Welado Oy:n alkuperäisistä laskelmista liian alhaisena ja edellytti laskelmien uudelleen arviointia toisella konsulttiyrityksellä. Uudenkaupungin kaupunki sekä Varsinais-Suomen hyvinvointialue sopivat, että tilataan uudet tarkemmat AKA-markkinavuokra-arviot Newsec Oy:ltä seuraavista kohteista: Pajalan toimintakeskus, Merituulikoti, Kalannin vanhainkoti ja Fterveyskeskuksen A-rakennus.



Vuokraneuvotteluissa sovittiin, että em. kohteiden osalta noudatetaan tarkempaa AKA-arvion mukaista pääomavuokraa ja muiden kohteiden osalta Weladon Oy:n markkinavuokra-arviota.

Vuokrien määräytyminen

Kiinteistöjen vuokrat määräytyvät laskennallisesta ylläpitovuokrasta sekä pääomalle maksettavasta korosta muodostuvasta vuokrasta. Pääomalle maksettava korko määräytyy rakennuksen arvioidun markkina-arvon perusteella.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja vuokrasopimuksissa noudatetaan yhden vuoden irtisanomisaikaa. Sopimuksissa 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.

Uuden vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien kokonaismäärä verrattuna aiemman valtion vuokra-asetuksen mukaiseen vuokrien kokonaismäärään alenee n. yhdellä prosentilla. Kun otetaan huomioon pääomavuokrien suurempi määrä verrattuna aikaisempaan tilanteeseen (+17 %) sekä sähkömaksujen siirtyminen kokonaisuudessaan hyvinvointialueen kustannukseksi, kaupungin kokonaisvuokratuotto kasvaa hieman. Kaupunki on myös tehnyt mittavia investointeja kiinteistöihin, joka näkyy pääomavuokrassa.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallitus käsitteli kokouksessaan 3.11.25 § 332 kuntien / kuntien omistamien kiinteistöyhtiöiden kanssa tehtäviä uusia vuokrasopimuksia ja hyväksyi sopimusten laatimisen periaatteet. Sopimukset korvaavat valtion vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset, jotka päättyivät vuoden 2025 lopussa.

Kilpailuneutraliteetin huomioiminen

Lähtökohtaisesti kunnan tulee kuntalain (126 §) mukaisesti yhtiöittää kiinteistöt siirymäkauden jälkeen, koska sen voidaan katsoa tietyin edellytyksin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Kilpailutilannetta ja kilpailuneutraliteettia valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV). KKV:n keinoina on ensisijaisesti neuvotteluihin pyrkiä poistamaan kielletty rakenne.

Koska vuokrasopimukset ovat yhden vuoden irtisanomisajalla, on kaupungilla mahdollisuus yhtiöittää kiinteistöt kohtuullisella aikataululla, mikäli KKV puuttuisi asiaan. Kaupungin tulkinta on



kuitenkin, että sopimus on lyhytaikainen keskeneräisen palveluverkkosuunnitelman vuoksi ja näin tulkittavissa vähäiseksi markkinavaikutuksiltaan. Kaupunki on perustanut jo UkinJuki Oy nimisen yhtiön, mutta siirtää yhtiöön kiinteistöt vasta, kun niihin on saatu riittävän monivuotiset vuokrasopimukset. Tästä pyritään neuvottelemaan, kun Varhan palveluverkkoselvitys on valmistunut, joka valmistuu arviolta vuoden kuluessa. Näin turvataan yhtiön taloudellinen ja markkinaehtoinen rakenne ja elinkelpoisuus.

Toimintaa ei siis tässä vaiheessa päätetä yhtiöittää, mutta todetaan, että vuokratasossa on huomioitu edellä kuvatusti markkinaehtoisuus käyttämällä kahta ulkopuolista konsulttiyritystä. Huomioitavaa on myös, että vuokrattavat tilat on suunniteltu nimeomaiseen toimintaan kuten terveystakeskukseksi, eivätkä ne näin ollen ole ilman merkittäviä kustannuksia vuokrattavissa muuhun käyttötarkoitukseen. Erillistä selvitystä tilojen muuntamisen kustannuksista ei ole tehty, mutta kiinteistöt on kuitenkin tarkoitus yhtiöittää, kun siihen on edellytykset.

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:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja Uudenkaupungin kaupungin välisen ns. 3+1 sopimukset korvaavat uudet vuokrasopimukset liitteenä 1 olevan kohdeluettelon mukaisesti siinä mainituilla uusilla pääoma- ja ylläpitovastikkeilla. Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassaolevina vuokrasopimuksina vuoden irtisanomisajalla.
- valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset vuokrasopimukset mahdollisesti tarvittavin teknisluonteisin kohdekohtaisin tarkennuksin.



Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Mauri Kontu (hallintolaki 28.1 § kohta 5/ yhteisöjäävi) ja valtuuston I varapuheenjohtaja Heli-Päivikki Laurén (hallintolaki 28.1 § kohta 5/ yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta esteellisinä asian käsittelyn ajaksi klo 17.54-18.02.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Jari Nikkari poistui asian käsittelyn jälkeen klo 18.02.
