

Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset vuokrasopimukset

Khall 01.12.2022 § 467

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [x] Ei []

Liite: Ehdotus kuntien ja kuntayhtymien kanssa laadittavissa vuokrasopimuksista

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Valmistelua ohjaava lainsäädäntö ja soveltamisohjeet:

Voimaanpanolain 22 § on säädetty, että kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Nivalan kaupunki on valmistellut sotetiloja koskevat vuokrasopimukset valmisteluvaiheessa saadun ohjeistuksen mukaan. Sosiaali- ja terveysministeriön ylläpitämä soteuudistus.fi -sivusto ohjeistaa voimaanpanolain toteuttamisesta mm. seuraavaa:

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 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 toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin. Tiloja koskeva vuokrasopimus voidaan yhteisellä sopimuksella käsitellä myös esim. 25 § mukaisena siirtyvänä sopimuksena. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia, ettei joku tila siirry lainkaan, tai että siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa pitemmän tai lyhyemmän ajan kuin säädetty 3 + 1 vuotta.

Vuokran määräytymisen on kuitenkin tapahduttava säädetyn siirtymäkauden ajan siten, kuin pykälässä ja sen nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Muihin kuin 20 §:ssä tarkoitettuihin sosiaali- ja terveydenhuollon tehtäviä sekä alueen pelastustoimea hoitaviin kuntayhtymiin sovelletaan, mitä kunnasta säädetään voimaanpanolain 22–26, 28–

31 ja 42 §:ssä. Vastaavasti niihin kuntayhtymiin, jotka hoitavat alueen pelastustoimea, sovelletaan kuntaa koskevia säännöksiä.

Kuntaa koskevien säännösten soveltaminen näihin kuntayhtymiin tarkoittaa käytännössä, että hyvinvointialue vuokraa näiltä kuntayhtymiltä toimitilat samalla tavoin ja samoilla periaatteilla kuin kunnilta. (Lähde: soteuudistus.fi)

Neuvottelujen kulku Pohjois-Pohjanmaalla:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen viranhaltijat ilmoittivat hieman ennen sovittua vuokraneuvottelupäivää, että kuntien tilojen vuokrasopimukset käsitellään siirtyvinä sopimuksia. Sovittuna neuvottelupäivänä asiaa ei käsitelty, koska hyvinvointialueen edustajilla ei ollut valtuuksia neuvotella.

Vastauksena hyvinvointialueen ilmoitukseen alueen kuntien kuntajohtajat laativat kirjallisen kannanoton Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitukselle koskien hyvinvointialueen ja kuntien/kuntayhtymien välisiä vuokrasopimus-neuvotteluita. Kuntajohtajat vetosivat, että vuokrasopimuksissa tulee noudattaa tasapuolisuutta vuokranantajien kesken. Kirjeen allekirjoittivat 27 alueen 30 kunnan kuntajohtajasta.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitus keskusteli kirjeestä kokouksessaan 3.11.2022 ja valtuutti viranhaltijansa antamaan seuraavan kompromissiehdotuksen: Kaikissa kuntien ja kuntayhtymien kanssa laadittavissa vuokrasopimuksissa sovelletaan vuosina 2023 - 2025 valtioneuvoston hyväksymän vuokra-asetuksen 3 § mukaisen 6 % tuottovaatimuksen sijasta yhteistä 3 % tuottovaatimusta. Tätä sovellettaisiin myös kuntayhtymiltä siirtyviin sopimuksiin.

Ehdotuksen ehtona oli, että kaikki kunnat ja kuntayhtymän sitoutuvat siihen ja vuokrasopimusten hyväksymiseen liittyvät päätökset saavat kaikissa organisaatioissa lainvoiman. Kunnat eivät hyväksyneet ehdotusta.

Ajankohtainen tilanne:

Pohteen aluehallitus päätti 22.11.2022 tarjota kunnille siirtyvien sopimusten tilalle kahta vaihtoehtoista sopimustapaa. Kuntia pyydetään ilmoittamaan valintansa 7.12.2022 mennessä. Hyvinvointialue on ilmoittanut yksipuolisesti, että mikäli vastausta ei tuohon mennessä ole saatu, edetään helmikuussa 2022 voimassa olleiden sopimusten mukaisesti.

Vaihtoehdossa A sopimukset käsitellään siirtyvinä sopimuksina. Sopimukset sanotaan irti 1.1.2023 ja 1.1.2024 alkaen tehdään uudet sopimukset. Uusissa sopimuksissa pohjana käytetään 3+1 mallipohjaa liitteineen, mutta pääomavuokraosuus lasketaan 4,5 % mukaisena teknisestä arvosta. Ylläpitovuokra määritetään asetuksen mukaisilla standardihinnoilla, jotka eivät ota huomioon kustannusten nousua 2021-2023.

Vaihtoehdon A heikkous on, että se ei ota huomioon kustannustasojen nousua aikavälillä 2021 – 2023. Asetuksen mukainen hoitokulu / neliö on määritetty standardihintataulukolla vuonna 2020 / 2021. Kun tämä hinta otetaan käyttöön vuoden 2024 alussa, ei se enää riitä kattamaan lain edellyttämiä kohtuullisia ylläpitokustannuksia. Esitetty vaihtoehto A ei tällä perusteella ole voimaanpanolain hengen mukainen.

Myöskään asetuksen mukaisesta 6 % tuotosta poikkeaminen kuntien vahingoksi ei vastaa nousevien pääomakulujen aiheuttamaan kustannusnousuun.

Vaihtoehdossa B vuokrasopimukset muutetaan takautuvasti 1.1.2022 alkaen asetuksen mukaisiksi, jolloin korotettu vuokra otetaan valtionosuuslaskelmissa mukaan siirtyvinä sotekustannuksina. Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1 vuokrasopimuksen mallia liitteineen.

Ehdotus ei ota kantaa, millä tuotto prosentilla pääomavuokra lasketaan. Nivalan kaupungin vaikutusarvioinnissa on käytetty oletuksena 6 % tuotto prosenttia, mutta asetuksen mukaan voidaan käyttää myös muuta hinnoittelua.

Vaihtoehdon B leikkaa Nivalan kaupungin valtionosuuksia vuosina 2024-2027 1 158 000 euroa siihen verrattuna, ettei vuokrahinnoittelua 2022 muuteta. Vuodesta 2027 eteenpäin vaikutus valtionosuuksiin on noin -222 teur / vuosi. Vaikutus on pysyväisluontoisempi kuin saatava vuokratuotto.

Taloudellisten vaikutusten arvointi

Nivalan kaupunki on laatinut vaihtoehdoista taloudellisten vaikutusten arvioinnin, joka huomioi mallien vuokratuotot ja laskennallisen vaikutuksen valtionosuuksiin.

Vertailun perusteella molempien mallien taloudellinen vaikutus lyhyellä tähtämellä on lähes sama. Mallissa A vuokratuottoja kertyy neljän vuoden aikana 1,3 Meur vähemmän kuin mallissa B. Malli A reagoi huonosti sekä pääoma- että hoitokustannusten nousuun. Toisaalta mallin A vaikutus valtionosuuksiin jää vähäiseksi.

Mallissa B Nivalan kaupungin saamat valtionosuudet pienenevät 1 158 000 euroa vuosina 2024-2027 ja siitä eteenpäin vaikutus on noin -222 euroa / vuosi. Malli B jää vaikuttamaan pysyvästi kaupungin valtionosuuksia laskevasti.

Vuokratuottojen kertymästä tulevaisuudessa yhtiöittämisratkaisujen jälkeen, tai tilojen käytössä pysymisestä ei käytännössä saada takeita, koska asiaa ei voida pysyvästi varmistaa tietyn mallin valinnalla.

Kaupungille edullisin malli on pitäytyä asetuksen mukaisessa mallissa, jonka mukaan sopimukset on valmisteltu.

Hyvinvointialueen malli A ja malli B johtavat molemmat tätä heikompaan kokonaistulokseen.

Johtopäätökset:

Hyvinvointialueen malli A tuottaa kaikista esillä olleista malleista heikoimmat vuokratuotot.

Malli B jää vaikuttamaan pysyvästi valtionosuuksiin.

Vuokrasopimuksen korotus mallissa B vuonna 2022 korottaa vuoden 2022 sote-menoja mutta vaikutus vuonna 2022 kaupungin näkökulmasta +-0 kun tulo myös tulo kirjautuu kaupungille.

Valtionosuuksien laskennassa korotus tulee kuitenkin näkymään, koska sote-palveluluokalle kirjautuvat menot kasvavat vuokrasopimuksen korotuksen verran.

Valtionosuusleikkaus vuoden 2022 vuokrasopimuksen laskentatavasta riippuen vuosina 2024 – 2027 on yhteensä 819 000 / 1 158 000 euroa.

Vuonna 2027 ja siitä alkaen vaihtoehtojen ääripäiden erotus n. 222 000 euroa vuodessa.

Vaikutus valtionosuuteen on pysyvä, vaikka vuokrasopimusta myöhemmin muutettaisiin Nivalalle epäedullisemmaksi. Vuokratason nostaminen tänä vuonna heikentää valtionosuuksia varmasti, mutta ei anna takuuta 3+1 kauden jälkeisestä vuokratasosta.

Valmistelijan ehdotus

Valmistelijan näkemys on, ettei kaupungin tule valita kumpaakaan nyt esitetyistä malleista sellaisenaan, vaan kaupungin omistamien tilojen sopimusehdot tarkennetaan yhteisessä neuvottelupöydässä sopimuskohtaisesti siltä osin, kun osapuolet katsovat tarpeelliseksi muuttaa lainsäädännön ja valtakunnallisten ohjeiden mukaan valmisteltuja sopimuksia.

Pelastuslaitoksen tiloista on tehtävä uusi sopimus ja kustannukset kattava vuokranmääritys.

Kaupungin neuvottelutavoitteena on saada vuokrattavista tiloista tilojen kustannukset kattava tuotto.

Keskustelu

Keskustelun aikana Heikki Häyrynen esitti, että päätös kirjattaisiin seuraavasti: ” Nivalan kaupunki ei lähde mukaan kumpaankaan hyvinvointialueen kaupungille tekemistä epäedullisista A ja B vaihtoehtoehdosta. Kaupungin omistamien tilojen sopimusehdot tarkennetaan yhteisessä neuvottelupöydässä sopimuskohtaisesti siltä osin, kun osapuolet katsovat tarpeelliseksi muuttaa lainsäädännön ja valtakunnallisten ohjeiden mukaan valmisteltuja sopimuksia. Pelastuslaitoksen tilojen vuokraamisesta haetaan uutta, vuokrattavista tiloista aiheutuvat kustannukset kattavaa vuokrasopimusta. Kaupungin tavoitteena on saada vuokrattavista tiloista aiheutuvia kustannuksia vastaava vuokratuotto.” Esitystä ei kannatettu.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää hyväksyä valmistelijan ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Merk. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti, että talousjohtaja Ulla Alinilla on asiantuntijana läsnäolo- ja puheoikeus tämän pykälän esittelyn aikana. Ulla Alin oli paikalla klo 18:41-18:56 ja poistui ennen päätöksentekoa.

OTE: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kirjaamo

Khall 19.12.2022 § 490
719/00.04.02/2021

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Valmistelija

Tekninen johtaja p. 040 344 7301

Tilanteen kokonaisarvioinnin ja Pohteen kiinteistömanagerin kanssa 16.12.2022 käytyjen tarkentavien keskustelujen pohjalta, Nivalan kaupungin edun mukaista on valita Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa solmittavien kiinteistövuorasopimusten sopimusperusteeksi vaihtoehto A, eli siirtyvät sopimukset. Poikkeuksena kaupungin omistamasta kiinteistöjen kokonaisuudesta, oppilas- ja kouluterveydenhuollon tilat siirtyvät automaattisesti 3+1 vuoden vuokrasopimusmallilla Pohde-hyvinvointialueen käyttöön.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys Nivalan kaupunki päättää valita hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen vuokrausperiaatteeksi vaihtoehdon A, eli siirtyvät sopimukset. Poikkeuksena kaupungin omistamasta kiinteistöjen kokonaisuudesta, oppilas- ja kouluterveydenhuollon tilat siirtyvät automaattisesti 3+1 vuoden vuokrasopimusmallilla Pohde-hyvinvointialueen käyttöön.

Päätös Hyväksyttiin.

Merk.

Eija-Riitta Niinikoski poistui esteellisenä (yhteisöjäävi: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen hallituksen jäsen) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 16:29-16:35. Puheenjohtajana tämän pykälän ajan toimi Marika Hannula.

OTE:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kirjaamo