

## Hyvinvointialueen 3+1 vuokrasopimukset

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 396

311/10.03.01.02/2023

### Valmistelu

kiinteistömanageri Jaana Tikanoja ja kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Lapin hyvinvointialue ei ole hyväksynyt Kemin kaupungin sisäistä vuokranlaskentatapaa ja tästä johtuen Tilapalvelu on pyrkinyt neuvottelemaan Hyvinvointialueen kanssa 3+1 vuokrasopimusten vuokranlaskenta periaatteista koko vuoden ajan. Hyvinvointialueen tahtona on ollut Lapin alueella käyttää asetuksen määriteltyä laskentatapaa kaikissa hyvinvointialueelle vuokratuissa 3+1 sopimuksissa ja kaupungin näkökulmana on ollut käyttää kaupungin vuokrissa vakiintunutta laskentatapaa, joka on niinkään ko. asetuksessa hyväksytty vaihtoehto ja siten myös asetuksen mukainen.

Hyvinvointialue on kieltäytynyt vuokranmaksusta niin kauan kuin vuokrasopimusten tilanne on avoin. 23.11.2023 tilanteen mukaan kaupungin vuokrasaatavia Lapin hyvinvointialueelta on edelleen n. 2M€. Tilanteesta on aiheutunut kaupungille lisäkustannuksia, koska tuloutusta ei ole ollut. Aiheutuneista lisäkustannuksista ja niiden maksajasta ei ole neuvoteltu.

Vuokrasopimusprosessi on ollut käynnissä koko kuluvan vuoden ja vuoropuhelu on ollut ajoittain hyvin haastavaa ja kaupungin näkökulmaa on ollut vaikea saada kuulluksi, eikä asiassa ole päästy eteenpäin ilman ylimmän johdon myötävaikutusta. Prosessissa on lisäksi todettu, että HVA on käsitellyt aluehallituksessa 19.4. §154 myös Kemin kaupungin sisäisen laskentatavan mukaisesti lasketut vuokrat ja hyväksynyt laskentatavan silloin, mutta osa vuokrasta oli virheellisiä, joista toimitettiin HVA:lle tieto ennen asian käsittelyä hyvinvointialueen aluehallituksessa.

Vuokra-asetus 272/2022 mukaisesti vuokraan tulee määrittää ylläpitovuokra, joka koostuu hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoaluiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannuksista. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna vuokra-asetuksen 4§:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

Lapin hyvinvointialueen esityksessä ylläpitovuokra määräytyy vuokra-asetuksen 272/2022 mukaisesti, mutta pääomavuokran määrittäminen on määritetty sekamallilla, joka poikkeaa tavanomaisesta laskentatavasta.

Tilapalvelu on kysynyt Senaatti-kiinteistöiltä tähän määrittämiseen varmennusta, 25.10.2023 saadun vastauksen pohjalta HVA:n vuokranmäärittäminen ei ole sinänsä laitonta, mutta kylläkin poikkeuksellinen. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan, jos tästä toimintatavasta ei koidu kaupungille tappiota tai haittaa voidaan tätä tapaa käyttää siirtymäajan.

Oheisessa liitteessä hva 3+1 sopimukset sisältää Hyvinvointialueen vuokranmäärittäminen esityksen.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Lapin hyvinvointialueen esityksen 3+1 vuokrasopimusten vuokrista ja valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset. Kaupunginhallitus kiinnittää huomiota prosessin pitkään keston ottaen huomioon millaisesta asiakokonaisuudesta on kyse. Kaupunginhallitus päättää esittää tämän asian myös hyvinvointialueen aluehallitukselle tietoon saatettavaksi, jotta aluehallitus osaltaan voisi toimivaltansa puitteissa vaikuttaa siihen, että yhdyspinnassa olevia asiakokonaisuuksia ja prosesseja johdetaan ja hoidetaan siten, että yhteistyö- ja kumppanuus hyvinvointialueen ja kuntien kanssa toteutuu mahdollisimman johdonmukaisesti ja eri osapuolten välillä käydään vuoropuhelua.

**Päätös**

Pekka Tiitinen ja Reijo Viitala ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävejä) asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta.

Tuire Kourula toimi puheenjohtajana pykälän käsittelyn ajan.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Lapin hyvinvointialueen esityksen 3+1 vuokrasopimusten vuokrista ja valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset. Kaupunginhallitus kiinnittää huomiota prosessin pitkään keston ottaen huomioon millaisesta asiakokonaisuudesta on kyse. Kaupunginhallitus päätti esittää tämän asian myös hyvinvointialueen aluehallitukselle tietoon saatettavaksi, jotta aluehallitus osaltaan voisi toimivaltansa puitteissa vaikuttaa siihen, että yhdyspinnassa olevia asiakokonaisuuksia ja prosesseja johdetaan ja hoidetaan siten, että yhteistyö- ja kumppanuus hyvinvointialueen ja kuntien kanssa toteutuu mahdollisimman johdonmukaisesti ja eri osapuolten välillä käydään vuoropuhelua.