

Eurajoen kunnan kiinteistöjen vuokraaminen Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymälle 1.1.2021 alkaen

292/10.03.02/2020

Teknltk § 88

Eurajoen kunta, Harjavallan kaupunki, Kokemäen kaupunki ja Nakkilan kunta ovat valmistelleet sosiaalipalvelujen järjestämisvastuun siirtämistä Keski-Satakunnan terveydenhuollon kuntayhtymän (Ksthky) vastattavaksi. Kuntayhtymän perussopimus on jäsenkuntien päätöksellä muutettu siten, että Keski-Satakunnan terveydenhuollon kuntayhtymä muutetaan Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymäksi 1.1.2021 alkaen. Siirron kohteena ovat sosiaalihuoltolain (1301/2014) tarkoittamat sosiaalipalvelut. Kuntouttavan työtoiminnan lähipalveluiden tuottaminen säilyy jäsenkunnilla. Palvelut siirretään Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän järjestettäväksi 1.1.2021 alkaen.

Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä tulee perussopimuksen mukaisesti vuokraamaan sosiaalihuoltolain mukaista toimintaa varten tarvittavat kiinteistöt ne omistavilta kunnilta. Kuntien omistamien sosiaalihuollon rakennusten vuokrien määrittely on toteuttanut Trelum Consulting Oy, joka on myös laatinut kuntakohtaiset vuokrasopimukset kuntien omistamista sosiaalihuollon rakennuksista. Vuokrahinnat on työn tuloksena harmonisoitu kuntien kesken, jolloin vuokrien määrittely on mahdollisimman yhdenmukainen kuntayhtymän toiminta-alueella.

Vuokrien harmonisoinnin lähtökohtana on edellisen hallituskauden tuottama Valtioneuvoston asetusero (Ehdotus Valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana 17.5.2018). Tässä asetuserossa annettiin valtakunnallinen ohjeistus, jolla vuokrien harmonisointi edellisen hallituksen Sote- ja maakuntauudistuksessa haluttiin toteuttaa. Asetuserosta ei koskaan tullut varsinaista asetusta Sote-Maakuntauudistuksen kaaduttua keuhällä 2019. Meneillään olevasta Suomen hallituksen uudesta Hyvinvointialue- uudistuksesta ei toistaiseksi ole annettu uutta vuokrien määrittelyn ohjeistusta, jolloin edellisen hallituskauden asetusero on viimeisin koko valtakunnan tason ohjeistus vuokrien määrittelyyn.

Määritellyn vuokrahinnan lähtökohtana on kattaa kunnille rakennuksista aiheutuvat pääoma- ja ylläpitokustannukset. Pääomavuokra pohjautuu 6 % tuottovaatimukseen rakennuksen teknisestä arvosta ja pääomavuokra sisältää myös edellisen

hallituksen antaman VN asetusluonnoksen mukaisen maanvyöhykehintaan perustuvan maanvuokran. Ylläpitovuokra sisältää rakennuksen arvioidut menot kiinteistöt omistaville kunnille. Ylläpitovuokra sisältää hallinnon sekä alueiden, rakennuksen ja kiinteiden koneiden, -laitteiden, sekä kalusteiden hoidon (kiinteistönhoito) ja vuosikorjaukset (kunnossapito). Ylläpitovuokra sisältää myös siivouksen, pois lukien ne kohteet, joissa siivouksesta vastaa tällä hetkellä kuntayhtymä itse. Ylläpitovuokra ei sisällä irtaimen omaisuuden hoidosta, huollosta ja uusimisesta aiheutuvia kustannuksia, vaan näistä vuokralainen vastaa itse.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin. Perusparannuksista (peruskorjaus -ja toiminnallinen muutos) vuokralainen maksaa lisävuokraa, joka lasketaan toteutettavan investoinnin hinnan mukaan (6 % investoinnin hinnasta). Perusparannuksista laskettava vuokramuutos tullaan laskemaan aina ennen varsinaisen investoinnin aloitusta jo hankesuunnitteluvaiheessa.

Vuoden 2021 alusta Eurajoen kunta vuokraa Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymälle 18. kiinteistöä yhteensä 14 788 neliötä. Nyt allekirjoitettavassa 1.1.2021 voimaan tulevassa vuokrasopimuksessa vuosivuokra on 2 790 530,11 euroa vuodessa ja kuukausivuokra 232 544,23 euroa, jolloin keskimääräinen kuukausineliövuokra on 15,73 €/m²/kk (kahteen desimaaliin pyöristettynä).

Lisätiedot:
tekninen johtaja
Sami Nummi
p. 044 431 2524
sami.nummi@eurajoki.fi

Päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen, jolla Eurajoen kunta vuokraa Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän käyttöön sosiaalihuollon palvelutuotantoon tarvittavat tilat 1.1.2021 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin.
