

Hyresavtal för lokaler som hyrs ut till välfärdsområdet

Stadsstyrelsen 21.12.2022 § 355

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

I lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen eller den s.k. införandelagen (616/2021) föreskrivs om ingående av hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden. I § 22 anges följande:

- De lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsande och räddningsväsende övergår i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023.
- Välfärdsområdet och kommunen ska ingå hyresavtal om besittning av lokalerna vilket ska gälla åtminstone till och med den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om saken senast 12 månader innan hyresavtalet går ut.

Statsrådet har 7.4.2022 utfärdat en förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026. Förordningen preciserar införandelagen. I förordningen anges att den månatliga hyran är en totalhyra som består av kapitalhyra och hyra för underhåll.

Kapitalhyran bildas på basis av det tekniska värdet på den byggnad eller verksamhetslokal som hyrs ut. I kapitalhyran används ett avkastningskrav på 6 procent beräknat på byggnadens tekniska värde.

En byggnads tekniska värde kan beräknas utifrån kostnaderna för verksamhetslokalen enligt kommunens bokföring, justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex och med det förväntade slitaget. Det förväntade slitaget är 1,75 procent årligen. Det maximala slitaget kan vara högst 70 procent.

Om det i kommunen har fastställts ett tekniskt värde som bildats genom kalkylmetoder som är allmänt godtagna inom branschen och som beskriver byggnadens värde, kan kommunen meddela att detta värde används i stället för det tekniska värde som beräknats på ovannämnt kalkylsätt.

Om en byggnad inte har ett tekniskt värde som fastställts med ovannämnda metoder, bildas ett kalkylerat tekniskt värde för byggnaden genom att det ovannämnda förväntade slitaget dras av från återanskaffningsvärdet. Återanskaffningsvärdet beräknas enligt en formel där det regionala byggnadstypspecifika återanskaffningsvärdet i enlighet med bilagan multipliceras med en ålderskoefficient och en storlekskoefficient och värdet av investeringarna i byggnaden läggs till det erhållna värdet.

Pargas stad tillämpar för sina verksamhetslokaler tekniska värden som har fastställts av Trellum Oy. Trellum Oy:s sätt att beräkna det tekniska värdet är vida utbrett i kommunerna. Metoden har använts i över 20 år och är därför väl etablerad. Metoden ger mycket jämförbara hyror jämfört med andra utvecklade lokalenheter. Trellums kalkylsystem utgjorde grunden för den senaste

beredningen av social- och hälsovårdsreformen. I den godkända förordningen anges inte vilka kalkylmetoder som är allmänt godtagna, men på ovannämnda grunder måste Trellums system ses som ett allmänt godtaget kalkylsystem.

Vid informationsmöten som ordnats av Landskapens lokalcentral har det informerats om att Haahtela Oy och Trellum Consulting Oy är lämpliga aktörer att fastställa hyrorna på basis av hyresförordningen. Informationen har getts av ledande experter på området som har varit med och tagit fram förordningen.

De representanter för Egentliga Finlands välfärdsområde som deltagit i beredningen av hyresfrågan har nekat användningen av Trellums och Haahtelas system för att fastställa det tekniska värdet endast ungefär en månad före hyresperiodens början, eftersom de anser att hyresnivåerna för byggnaderna inte blir rättvist bestämda om dessa system används. Nekandet gäller flera stora städer i Egentliga Finland. Haahtela Oy är vid sidan av Trellum Oy klart ett av landets mest använda och tillförlitliga system för att fastställa det tekniska värdet. Det är svårt att identifiera något annat system än Trellums och Haahtelas system som förordningen skulle kunna hänvisa till som allmänt godtagna system för beräkning av det tekniska värdet.

Pargas har meddelat att det använder kalkylmetoden för det tekniska värdet enligt Trellums system för de hyror det tar ut av välfärdsområdet, eftersom den ligger till grund för beräkningen av hyrorna för hela stadens fastighetsbestånd. Hyrorna har även godkänts i budgeten för 2023 som har behandlats i stadsstyrelsen och den 12 december i stadsfullmäktige. I detta skede av året är det inte längre möjligt att börja räkna om hyrorna via bokföringen eller med en tabellmodell som även den förutsätter ett tidskrävande genomgång av bokföringen, eftersom hyresavtalen behöver träda i kraft redan den 1 januari 2023. Pargas stad har inte värden av de investeringar som gjorts i byggnader under deras livscykel i sin bokföring. Dessa brister i bokföringen beror särskilt på kommunsammanslagningen som genomfördes 2009. Enligt förordningen ska staden godkänna ett hyresavtal om verksamhetslokaler för välfärdsområdet och meddela om den vill använda en allmänt godtagen kalkylmetod för beräkning av det tekniska värdet.

Användarna av dessa system har den 12 december fått besked om godkännande av de tekniska värden som beräknats med hjälp av dessa system, men det förutsätts kompletterande information. Hyran för underhåll ska beräknas enligt tabellmetoden i förordningen. Hyresavtalet innehåller en reservering som gäller hyran.

Hyran för underhåll för de objekt i Pargas stad som ska hyras ut till välfärdsområdet har beräknats enligt tabellmetoden i förordningen och med ett uppdaterat återanskaffningsvärde som fastställts av Trellum. Det finns inga andra alternativ för Pargas del.

Beräkningen av hyran för underhåll i Pargas stad har utgått från beräkningen av de faktiska värdena, vilka har verifierats i samband med att de interna hyrorna bildats. Välfärdsområdet och Pargas har inte kunnat enas om att använda de interna hyrorna som hyror för social- och hälsovårdsfastigheter, varvid avvikelserna från de interna hyrorna beräknad enligt förordningen är i storleksklassen - 160 000 € på årsnivå.

Hyrorna totalt uppgår till 4,67 M€, varav kapitalhyran utgör 2,88 M€ och hyran för underhåll 1,79 M€. Bruttohyrespriset per enhet uppgår till 18 €/m².

I hyresavtalen spelar ansvarsfördelningstabellerna en central roll. Tabellerna i de hyresavtal som upprättas ska vara entydiga och tydliga så att avtalstvister kan undvikas. Landskapens lokalcentral har berett ett förslag till ansvarsfördelningstabell där man har tillämpat det underlag för ansvarsfördelningstabell som använts vid förhandlingarna med välfärdsområdet.

Hyresbeloppet ändras inte under avtalsperioden 2023–2026 till följd av eventuella brister eller skador i byggnaderna, utan i dessa fall vidtas renoveringsåtgärder. Kalkylmetoderna verifieras inte från fall till fall, utan på principnivå.

Lista över hyresobjekt och hyror och ett berett förslag till ansvarsfördelningstabell som kompletterande material. Då processen framskrider är mindre ändringar i innehållet möjliga.

Brandstationerna i Pargas, Korpo och Houtskär har hyrts ut till Egentliga Finlands regionala räddningsverk 2005 med hyresavtal där hyrorna varierar mellan 4,3 och 6,5 €/m² och inkluderar städning. De existerande hyresavtalen överläts till välfärdsområdet genom avtalsöverlåtelse. Hyran för byggnaderna är för låg för att på sikt kunna trygga förutsättningarna för serviceverksamhet. Hyrorna för brandstationer har dimensionerats enligt samma metod som de övriga hyrorna för välfärdsområdet. Som slutresultat landar hyresnivån på 14,8 €/m². Förslag till nya hyror för välfärdsområdet enligt den nya hyresnivån.

Lista över hyresobjekt och hyror för brandstationer som kompletterande material.

Kompletterande material	1 VFO PARGAS Sohä hyresobjekt 14.12.2022A 1 VFO PARGAS Sohä hyresobjekt och hyror, 14.12.2022A 2 Ansvarsfördelningstabell Övriga fastigheter 2 Ansvarsfördelningstabell Sjukhus, sohä och välfärd 3 De allmänna villkoren i hyresavtalet mellan kommunen och välfärdsområdet 4 Mall för hyresavtal SA01-03 4 Hyresobjekt i hyresavtalet 5 VFO Räddningsverket Hyresobjekt och hyror 14.12.2022
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen godkänner hyrorna separat för välfärdsområdet och brandstationerna i enlighet med det kompletterande materialet. <ol style="list-style-type: none">1. Välfärdsområdet Kompletterande material: Hyresobjekt och hyror, ansvarsfördelningstabeller, mall för hyresavtal2. Brandstationerna Kompletterande material: Hyresobjekt och hyror för brandstationer Paragrafen justeras omedelbart.
Beslut	Stadsdirektörens ändrade förslag: Stadsstyrelsen beslutar för sin del att godkänna hyrorna, hyresobjekten, ansvarsfördelningstabellen och hyresavtalsmallen med Egentliga Finlands

välårsområde enligt det föreliggande kompletterade materialet.

Stadsstyrelsen förutsätter att hyrorna för brandstationer uppdateras fr.o.m. 1.1.2023 så att den totala hyran beräknas utifrån de tekniska värden som staden anger.

Stadsstyrelsen befullmäktigar stadsdirektören att tillsammans med fastighetschefen vid behov korrigera och komplettera avtalshandlingarna samt underteckna avtalen villkorligt.

Samtidigt beslutar stadsstyrelsen att detta beslut ska verkställas utan att invänta att det har vunnit laga kraft.

Utöver det ovan sagda förutsattes det att stadsstyrelsen och stadsfullmäktige hålls informerade/det informeras aktivt om ärendet.

Stadsdirektörens ändrade förslag godkändes enhälligt.

Fastighetschef Seppo Pihl närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Paragrafen justerades omedelbart.

Delgivning

Stadsstyrelsen 13.02.2023 § 52
1654/00.04.01/2022

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Hyresförhandlingarna med Egentliga Finlands välårsområde Varha har fortsatt med fokus på räddningsverkets byggnader och mindre helheter som berör social- och hälsovårdsbyggnaderna.

Varha har inte kunnat acceptera de uppdaterade hyrorna för räddningsverkets byggnader, utan förutsätter att de befintliga avtalen överläts i enlighet med hyresförordningen. Varha har motiverat situationen som en ohållbar situation där den nuvarande hyresnivån inte räcker till för grundläggande renoveringar och investeringar. Det har inte funnits möjlighet att utföra grundläggande renoveringar i byggnaderna under den nuvarande avtalsperioden med den följd att byggnadernas konditionsklass faller för lågt och deras funktionsduglighet äventyras. Vid en konditionskartläggning av brandstationen i Pargas kommunområde har det kunnat konstateras att stationen har en reparationsskuld på 1,4 M€ utan beaktande av ombyggnadsbehovet.

Räddningsverket kan alltså inte verka i byggnaden så länge till utan grundläggande renovering och denna måste utföras så att den medför hyreseffekter.

Pargas stad föreslog under förhandlingarna en lösning där man fortsätter med de nuvarande hyrorna och att de grundläggande renoveringarna enligt underhållsplan utförs på Varhas bekostnad så att verksamheten inte äventyras. Varha har inte gått med på detta, utan förutsätter att man fortsätter med de nuvarande hyrorna som inte möjliggör renoveringar.

Välfärdsområdesfullmäktige har fattat beslut om investeringar i oktober 2022, och Pargas brandstation har då funnits med på investeringslistan med anteckningen grundläggande renovering/utbyggnad. Listan och motiveringstexten har gått igenom under förhandlingarna och det konstateras att det finns möjlighet att göra investeringar antingen med hyreseffekter i Pargas stads kapital eller direkt som Varhas investering i ett nybygge.

Ett alternativt förfarande är att säga upp det nuvarande hyresavtalet och förhandla fram ett eventuellt nytt avtalsunderlag.

När det gäller social- och hälsovårdsbyggnaderna har Varhas yrkande på rätt att öppna upp hyresavtalen inom 12 månader från undertecknandet diskuterats aktivt. Vid en eventuell uppkommen brist skulle det alltså vara berättigat att ändra det överenskomna hyresavtalet. Staden har inte kunnat gå med på detta, utan möjligheten att förhandla har skrivits in i avtalen.

Det har gjorts ändringar i avtalen till den del det gäller besittningen av terapibassängen. Pargas stads förslag om att hyra ut bassängen till Varha är motiverat, eftersom bassängkoordinatören har övergått till Varha och social- och hälsovårdsavdelningen var den part som tidigare ansvarade för bassängen. Som resultat använder Varha bassängen med stöd av ett nyttjanderättsavtal och bassängavdelningen är kvar i Pargas stads besittning.

I och med terapibassängen, ledningscentralen i skyddsrummet, Regnbågens hus G och vissa mindre förändringar gällande lokalerna minskar de årliga hyresintäkterna ytterligare med 300 000 €, men som helhet uppgår bruttohyrespriset per enhet till 18 €/m² och hela summan till 4,4 M€. Dessutom kompletteras kassaflödet av intäkterna från brandstationernas hyror i storleksklassen 0,2 M€ och från debiteringen av användartjänster. Resultatet kan bedömas vara mycket tillfredsställande nationellt sett.

Som helhet föreslås en lösning där de hyror för social- och hälsovårdsbyggnaderna som fastställts utifrån Pargas stads egna tekniska värden till en genomsnittlig nivå på 17–18 €/m² godkänns för en hyresperiod på 3 + 1 år. Terapibassängen överförs till intern hyra under livskraftssektorns ansvarsområde.

Räddningsverkets nuvarande hyror förblir i kraft, men välfärdsområdets budgeterade investeringsbelopp, 0,1 M€ som budgeterats för 2024, 3 M€ som budgeterats för 2025 och 4 M€ som budgeterats för 2026, ger förutsättningar att utföra räddningsväsendets uppgifter i ändamålsenliga lokaler och investeringskostnaderna riktas till användaren på ett sätt som bestäms separat.

Förhandlingarna om frågor av begränsad omfattning fortsätter med Varhas organisation.

Kompletterande material

- Bilaga 1 Hyresobjekten och hyrorna
- Bilaga 2 Mall för ansvarsfördelningstabell, mall för hyresavtal, de allmänna avtalsvillkoren i hyresavtalet mellan kommunen och välfärdsområdet
- Bilaga 3 Nyttjanderättsavtal, terapibassäng
- Bilaga 4 Investeringsplan, Varha (utdrag)
- Bilaga 5 Hyresavtal brandstation Pargas
- Bilaga 6 Hyresavtal brandstation Korpo
- Bilaga 7 Hyresavtal brandstation Houtskär

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen godkänner hyrorna enligt kompletterande material separat för välfärdsområdet samt godkänner att de nuvarande hyresavtalen för brandstationerna överläts till välfärdsområdet i form av avtalsöverlåtelse.

1. Välfärdsområdet

Kompletterande material: Hyresobjekten och hyrorna, mall för ansvarsfördelningstabell, mall för hyresavtal
Överföring, intern hyra: Terapibassäng/livskraftssektorn

2. Brandstationerna

Kompletterande material:
De nuvarande hyresavtalen för brandstationerna
Varhas investeringsplan

Beslut

Fastighetschef Seppo Pihl och teknisk chef Jonas Nylund närvarade som sakkunniga vid sammanträdet.
Fastighetschefen och tekniska chefen lämnade sammanträdet innan beslut fattades.

Stadsdirektörens ändrade förslag:

Godkändes med den preciseringen att stadsstyrelsen befullmäktigat stadsdirektören att tillsammans med fastighetschefen vid behov korrigera och komplettera avtalshandlingarna samt underteckna avtalen.

Delgivning

Ekonomichefen, tekniska chefen, livskraftschefen, fastighetschefen
