

Ändring av hyresavtal för lokaler som hyrs ut till Egentliga Finlands välfärdsområde

Stadsstyrelsen 02.09.2024 § 213
617/10.03.02.02/2024

Beredare

Teknisk chef Matias Jensen, tfn 044 358 5724
fornamn.efternamn@pargas.fi

Egentliga Finlands välfärdsområde Varha inkom med en skrivelse till Pargas stad den 25 juni 2024. I skrivelsen ombeds kommunen att ta ställning till Varhas behov av att få ner lokalkostnaderna. Varha föreslår att avkastningsprocenten på kapitalhyran i det tidsbegränsade hyresavtalet sänks från 6 procent till 3 procent under 2025. Till övriga delar skulle hyresavtalet förbli förenligt med det som avtalats.

Varha ber staden att skriftligen framföra sin ståndpunkt före slutet av september 2024.

I sin skrivelse meddelar Varha dessutom att det inte kommer att utnyttja sin option att förlänga hyresavtalet med ett år från och med den 31 december 2025. Däremot eftersträvar Varha att ingå nya hyresavtal med ändrade grunder för bestämmande av kapitalhyra. Varhas strävan är att man vid hyresavtalsförhandlingarna tar i beaktande att hyresavtalet ingås mellan stadens fastighetsbolag, som ska bildas senast i början av 2026, och Varha.

I sin skrivelse redogör Varha för sin begäran på följande sätt:

"Varha ingick hyresavtal enligt hyresförordningen med kommunerna för de lokaler inom social- och hälsovården och räddningsväsendet som ägs av kommunerna i början av 2023. De tidsbegränsade avtalen gäller till slutet av 2025. Hyresförordningen gör det möjligt för Varha att under ett optionsår (2026) fortsätta att hyra lokalerna genom hyresavtal enligt förordningen. Varha ska under 2024 meddela om det ska utnyttja optionen.

Enligt hyresförordningen bestäms kapitalhyran utifrån ett särskilt fastställt tekniskt värde, av vilket den årliga hyresavgiften för kapitalhyran beräknas med ett avkastningskrav på 6 procent. För fastställandet av det tekniska värdet möjliggör förordningen tre olika beräkningssätt som alla har använts i avtalen mellan Varha och kommunerna. Enligt Varhas uppfattning har förfarandet inte lett till en korrekt bestämd kapitalhyra och behandlar inte kommunerna jämlikt som hyresvärdar. Avkastningskravet på 6 procent leder ur Varhas synvinkel även till dyra kapitalhyror utan att kommunerna har investerat i lokalerna och utan att det i samband med ändringen har uppkommit en ny skyldighet för kommunerna att investera i lokalerna.

Hyran för underhåll i hyresavtalen bestäms enligt förordningen med hjälp av genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriser i enlighet med bilagan till förordningen. Hyran för underhåll omfattar ersättning för administration samt underhåll som beräknats utifrån återanskaffningsvärdet. Ansvaren mellan hyresgästen och hyresvärdarna bestäms i enlighet med ansvarsfördelningstabellen enligt förordningen.

Planeringen av Varhas servicenät fortskrider och beslut om målen för servicenätet fram till slutet av 2026 ska fattas i augusti 2024. Beredningen av en långsiktigare

plan för servicenätet fortsätter därefter och målet är att färdigställa en plan för servicenätet fram till 2030 under nästa fullmäktigeperiod. En precisering av planen för servicenätet kommer att medföra funktionella ändringar i flera hyresfastigheter.

Kommunerna är tvungna att under 2025 bolagisera lokalerna som därefter hyrs ut till Varha av ett bolag."

Pargas stad och Varha har ett hyresavtal enligt vilket hyrestiden börjar den 1 januari 2023 och går ut den 31 december 2025, om inte hyresgästen i enlighet med 22 § 2 mom. i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021) har meddelat hyresvärden att hyrestiden förlängs med ett år, varvid hyresavtalet går ut den 31 december 2026.

Innehållet i avtalet har beretts så att det är på en nivå som nationellt sett är så rättvis som möjligt med beaktande av de långsiktiga reparationsansvaren i byggnadsbeståndet.

Trots målet om förenhetligande har det i hyresavtalen mellan de olika kommunerna och Varha blivit kvar hyresnivåer som avviker från varandra. Avvikelserna beror på att det i förordningen föreskrevs att hyran skulle bestämmas med hjälp av tre alternativa system. Å andra sidan hade kommunerna inom Varhas område en mycket kort tid på sig att bestämma hyrorna. Det är värt att notera att de olika kommunerna befinner sig på mycket olika nivåer när det gäller olika bestämmingar inom lokalförvaltningen. Tidigare har kostnadsgrunderna för lokaler som kommunen själv använt också kunnat bestämmas friare, eftersom det har varit fråga om interna kostnader.

Det avtalade avkastningskravet på 6 procent på kapitalet i en fastighet är väl motiverat ur synvinkeln av de ekonomiska beräkningarna. Kravet kan också granskas utifrån räntekostnaderna för kapitalet och reparationsansvarskostnaderna som tillsammans ger upphov till denna kostnadsnivå på 6 procent. Räntekostnaden för investerat kapital ligger för närvarande på cirka 3,5 procent. De finansiella institutens räntemarginaler ökar kostnaden. Kommunerna finansierar i regel sina investeringar med lånemedel. (Det reparationsansvar under en fastighets hela livscykel som orsakas av att fastigheten föråldras ligger enligt den linjära slitagemodellen i genomsnitt på 1,75 procent per år.)

Ränteavkastningskravet på kapitalet i en fastighet har beräknats i avtalet utifrån en kapitalnivå som fastställts enligt nivån i början av 2023. Normalt bestäms kapitalet utifrån den ursprungliga anskaffningskostnaden. I det avseendet ligger kapitalhyran enligt avtalet redan på en lägre nivå än hyresvärdens kostnader.

En sänkning av avkastningsprocenten på kapitalhyran från 6 procent till 3 procent innebär att stadens uthyrning av lokaler blir direkt förlustbringande också på kort sikt i fråga om de lokaler som upplåts till Varha. Den föreslagna hyresnedsättningen på 3 procentenheter kommer således inte i fråga ens som en kortvarig lösning.

Om ansvaret för att reparera lokalerna tillfälligt inte sköts, vilket konstateras i Varhas skrivelse, blir ansvaren senare större i motsvarande mån. I uthyrningsverksamhet är det skäl att hålla hyresavgifterna jämna och byggnadernas skick gott på lång sikt.

Uthyrning av lokaler till välfärdsområdet överförs till det bolag som ska bildas i början av 2026. Det är inte heller möjligt för bolaget att sänka hyresnivån under den långsiktiga kostnadsnivån. Pargas stad anser är att förhandlingarna om de lokaler som förblir i Varhas bruk från och med den 1 januari 2026, hyresnivån för dem och hyrestidens längd bör inledas omgående.

Bilaga	Varhas skrivelse 25.6.2024
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen konstaterar att avkastningsprocenten på kapitalhyran för Varhas objekt i Pargas stad har fastställts till en korrekt nivå enligt hyresförordningen och kostnaderna och att det inte är möjligt att sänka avkastningsprocenten under 2025 på det sätt som Varha föreslår.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Varha/Antti Parpo
