

Principer för hyresavtal som ingås med Västra Nylands välfärdsområde för social- och hälsovårdens och räddningsväsendets lokaler

Nämnden för lokaltjänster 17.11.2022 § 92
1161/10.03.02.04/2022

Beredare

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

I lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen stadgas att de lokaler som används inom den kommunala primärvården, den specialiserade sjukvården, socialväsendet och räddningsväsendet genom hyresavtal i välfärdsområdenas besittning under en övergångsperiod på 3 år från och med den 1 januari 2023. Under övergångsperioden bestäms hyran mellan kommunen och välfärdsområdet enligt förordningen. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år.

Statsrådet har 7.4.2022 utfärdat en förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026. Hyran i hyresavtalen mellan kommunen och välfärdsområdet bestäms i enlighet med införandelagen och hyresförordningen. Enligt förordningen är hyran en totalhyra som består av kapitalhyra och hyra för underhåll.

Förordningen möjliggör också användning av kommunens system för interna hyror, ifall kommunen och välfärdsområdet kommer överens om det. Systemet ska ha tagits i bruk i kommunen genom ett beslut av ett behörigt organ senast vid ingången av 2022 och om systemet även i övrigt används enligt enhetliga principer i kommunens verksamhet.

Enligt 73 § i förvaltningsstadgan beslutar nämnden för lokaltjänster inom sitt uppgiftsområde om de allmänna prissättningsprinciperna för uthyrningen av verksamhetslokaler i byggnadsbeståndet.

Kommunfullmäktige har 5.9.2022 1 63 behandlat utredningen om verksamhetslokaler som överförs till välfärdsområdet. I enlighet med införandelagen är mängden lokaler som hyrs ut i byggnader som ägs och förvaltas av kommunen ca 10 500 m². De allokerade hyresintäkterna är år 2023 ca xxx milj. euro. För enskilda lokaler för elevvård och kontor uttas en skild serviceersättning för städningen.

Med överföring av hyresavtal gällande verksamhetslokaler som hyrts externt övergår dessutom lokaler om 12 000 m² att hyras av välfärdsområdet, inklusive lokalerna i Kyrkslätts nya välfärdscentral.

Beträffande verksamhetslokalerna som ägs av kommunen har man i augusti–oktober förhandlat med välfärdsområdets beredare om grunderna för bestämmande av uthyrningen enligt hyresförordningen. Vid förhandlingarna har man bestämt följande beträffande hyresgrunderna:

Grund för kapitalhyran (6 %) är fastställning av ett tekniskt värde enligt 4 § 2 mom. i hyresförordningen vilket bildats genom kalkylmetoder som är allmänt godtagna inom branschen och som beskriver byggnadens värde. Hyran för underhållet fastställs kalkylmässigt enligt 5 § i hyresförordningen.

Landskapens lokalcentra har för välfärdsområdena och kommunerna uppgjort hyresavtalsmodeller, till dem hänförande villkor och modell för ansvarsfördelningstabell. Vid förhandlingarna har man i ringa utsträckning justerat de uppgjorda modellhandlingarna.

Västra Nylands välfärdsområdes välfärdsområdesstyrelse har för sin del godkänt principerna för lokalhyrningen 31.10.2022.

Tilläggsmaterial

- utredning om funktioner som överförs, kommunfullmäktige 5.9 § 22
- förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026
- Modell för lokalernas hyresavtal
- Modell för lokalernas användningsrättsavtal
- Tabell över ansvarsfördelning som bilaga till hyresavtalet
- Allmänna villkor som bilaga till hyresavtalet

Föredragande	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen
Beslutsförslag	<p>Nämnden för lokaltjänster beslutar att i hyresavtal enligt 22 § i införandelagen mellan välfärdsområdet och kommunerna iakttas följande principer för bestämmande av hyran:</p> <ol style="list-style-type: none">1. utgångspunkten för förhandlingen är att hyrorna är skäliga, de baserar sig på verkliga kostnader och på avkastningskravet på sex procent beträffande kapitalhyran.2. grund för kapitalhyran (6 %) är fastställning av ett tekniskt värde enligt 4 § 2 mom. i hyresförordningen vilket bildats genom kalkylmetoder som är allmänt godtagna inom branschen och som beskriver byggnadens värde. Hyran för underhållet fastställs kalkylmässigt enligt 5 § i hyresförordningen.3. i hyresavtalens underhållshyra kan inbegripas tjänster som gäller lokalerna om det är funktionellt och ekonomiskt ändamålsenligt.
Behandling	
Beslut	Nämnden för lokaltjänster beslutade enligt beslutsförslaget.
För kännedom	lokaluthyrningsexperten