

## Oulunkaaren toimitilojen vuokrasopimusten päivitys

Khall 13.06.2022 § 196  
180/00.04.01/2022

Valmistelija kunnanjohtaja Marjukka Manninen ja tekninen johtaja Ville Keränen

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue aloittaa toimintansa vuoden 2023 alusta. Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat kunnan omistamat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan.

Valtioneuvoston päätös sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain (616 /2021) 22 § nojalla on 7.4.2022 astunut voimaan asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Asetuksen mukaisesti kokonaisvuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle, joka voidaan laskea seuraavalla kolmella menetelmällä:

VE1: Tekninen arvo kirjanpitoarvon perusteella, korjattuna rakennusindeksillä sekä oletuskulumalla

VE2: Kunnassa määritelty tekninen arvo yleisesti alalla hyväksytyn tavan mukaisesti laskettuna.

VE3: Vuokra-asetuksen mukaisen laskennallisen jälleenhankinta-arvon mukaan laskettuna

lissä rakennuksilla ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, sisäisen vuokran järjestelmää vuoden 2022 alussa, tai yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa, joten niille sovelletaan VE3:a.

Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

Kunnalle on toiminnan ja talouden kannalta kriittistä, että voimassa olevat, vapaaehtoisista kuntayhtymistä siirtyvät, vuokrasopimukset päivitetään tasapuolisen kohtelun nimissä siirtymäkauden laskentamenetelmillä määriteltyihin vuokriin. Sopimukset on uusittava välittömästi ja uudistetut sopimukset päivitettävä hyvinvointialueelle 30.6. mennessä, jotta ne tulevat huomioon otetuiksi valmistelussa.

Esityslistan oheismateriaalina on vuokrasopimusluonnos ja annettu vuokra-asetus.

Esittelijä Kunnanjohtaja Manninen Marjukka

Päätösesitys Kunnanhallitus

- 1) hyväksyy vuokrasopimusluonnoksen vuokranlaskentamallin sekä tilaluettelon,
- 2) oikeuttaa teknisen johtajan teknisiin tarkennuksiin ja
- 3) oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen Oulunkaaren kuntayhtymän edustajan kanssa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Teijo Liedes poistui esteellisenä  
(Oulunkaari/hyvinvointialue luottamustehtävät) tämän pykälän käsittelyn ajaksi.