

Oulunkaaren toimitilojen vuokrasopimusten päivitys

Khall 13.06.2022 § 196

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 terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 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 uudistettut 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.

Khall 13.02.2023 § 48
180/00.04.01/2022

Valmistelija

kunnanjohtaja Marjukka Manninen ja yhdyskuntajohtaja Eelis Rankka

Kunta on ollut aktiivinen ja pyrkinyt vaikuttamaan tasapuolisen ja oikeudenmukaisen tulkin saamiseksi hyvinvointialue Pohteelle vuokrattavien kiinteistöjen vuokrasopimuksiin myös ns. kuntayhtymäkuntien osalta. Asiasta on tehty kaksi kirjelmää (2.11.2022 ja 9.11.2022). Ensimmäisessä kirjelmässä oli mukana 27 ja jälkimmäisessä 28/30 alueen kuntajohtajista. Kolme alueen kansanedustajaa on tehnyt myös kirjallisen kyselyn puhemiehelle asiasta.

Hyvinvointialueen hallitus on antanut kaksi vastausta (4.11.2022 ja 24.11.2022). Näistä 24.11.2022 kirjelmässä kuntiin lähetettiin alla oleva esitys, johon on tehty vielä pieniä tarkennuksia:

Vaihtoehto A:

- Todetaan, että kuntayhtymien ja pelastuslaitosten vuokrasopimukset ovat ns. siirtyviä sopimuksia. Siirtyvä sopimus on helmikuun 2022 tilanteen mukainen sopimus.
- Sopimukset ovat voimassa vähintään irtisanomisajan sellaisenaan
- Kuitenkin niin, että siivous siirtyy hyvinvointialueen itse järjestettäväksi ja siivouksen osuus poistetaan kustannuksineen vuokrasopimuksesta 1.1.2023 alkaen, jos siivous on sisällynyt vuokrasopimukseen (tarkastellaan tapauskohtaisesti)
- Irtisanomisajan jälkeiselle ajalle laaditaan uudet vuokrasopimukset seuraavin periaattein:
 - Pääomavuokra on 4,5 % asetuksen mukaan laskettavasta teknisestä arvosta
 - Ylläpito vuokra määritellään asetuksen mukaisesti, hyvinvointialue järjestää siivouksen
 - Vuokra-aika on enintään vuoden 2028 vuoden loppuun asti edellyttäen, että kiinteistö on terveysturvallisesti käytettävissä kunnossa
 - Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1-sopimuksen mallia liitteineen
- Kunnille lähetettyyn saatekirjeeseen tehtyjä täsmennyksiä: VE A:n mukainen sopimus voidaan tehdä aikaisintaan irtisanomisajan jälkeen, joten siirtyvä sopimus pitää teknisesti irtisanoa. Aikaisin irtisanomismahdollisuus on 1.1.2023 alkaen ja irtisanomisaika lasketaan kuukauden viimeisestä päivästä alkaen. Aiemmin sovitun työnjaon mukaan kunta vastaa sopimusten valmistelusta.

Vaalan ja lin kunnat ovat lähettäneet liitteenä olevan vastauksen 7.12.2022 Pohteen kirjaamoon.

lin kunta on tämän perusteella valmistellut vuokrasopimukset vaihtoehto a):n mukaisesti. Kunta on myös lähettänyt kirjaamon kautta Pohteen kirjaamoon 31.1.2022 varmistuksen siitä, että vuokrat voidaan laskuttaa vaihtoehdon a) mukaisesti.

Pohteen asiasta vastaavat virkamiehet pyytävät vielä virallista kirjettä ja/tai kunnanhallituksen päätöstä asiasta. Näin ollen ja selvyiden vuoksi asia tuodaan vielä kunnanhallituksen käsittelyyn. Valitessaan vaihtoehdon a) kunta menettää vuositason noin 0,5 M€/vuosi verrattuna asetuksen mukaiseen 6 %:n korkoon perustuvaan asetuksen tulkintaan. Vaihtoehto kuitenkin pienentää irtisanomisajan jälkeen pahimman tulkinnan mukaista 1 M€:n tappiota. Kunta kuitenkin edelleenkin pyrkii vaikuttamaan aktiivisesti valtakunnallisesti, jotta kunnan asetuksen tulkinnan johdosta kokema epätasa-arvo korjattaisiin lille ja vastaaville kunnille harkinnanvaraisina valtionosuuksina tai muilla tavoin.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Manninen Marjukka
Päätösesitys	Kunnanhallitus toteaa, että lin kunta 1) on valinnut vuokrien määräytymisen perusteeksi aluehallituksen linjaaman vaihtoehdon a) ja 7.12.2022 lähettänyt siitä vastauksen yhdessä Vaalan kunnan kanssa Pohteen kirjaamoon. 2) toteaa, että vastaus on kunnan näkökulmasta käynnistänyt irtisanomisajan 1.1.2023 3) on päivittänyt sopimukset valitun vaihtoehdon mukaisesti
Päätös	Hyväksyttiin.