

Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset siirtyvät vuokrasopimukset

KH 01.12.2022 § 411
369/07.01.03.04/2022

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Perttu Granlund p. 040 7064723

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde on käynyt kuntien ja kuntayhtymien kanssa vuoropuhelua niin sanotuista siirtyvistä vuokrasopimuksista.

Kunnat ovat vedonneet hyvinvointialueeseen, että myös siirtyvissä vuokrasopimuksissa sovellettaisiin asetuksen mukaista 6 % pääomavuokraa. Hyvinvointialueen 27/30 kuntajohtajaa toimittivat hyvinvointialueelle asiaa koskevan vetoituksen 2.11.2022. Vetoimuksessa vedotaan kuntien tasapuoliseen kohteluun.

Hyvinvointialue katsoo siirtyvissä vuokrasopimuksissa ongelmaksi sen, että hyvinvointialueen ns. siirtyvissä kustannuksissa on mukana nykyisten vuokrasopimusten mukaiset kustannukset. Jos sopimusten vuokratasoa korotettaisiin, korotus ei olisi mukana rahoituspohjassa, joka olisi hyvinvointialueelle uusi kustannus. Kuntien suoraan vuokraamista sopimuksista tulisi myös hyvinvointialueelle merkittävä kustannusten lisäys. Pohteen aluehallituksen ohjeistamana kunnille on tehty 4.11.2022 ehdotus, jossa kaikkiin kuntien kanssa tehtäviin vuokrasopimuksiin sovellettaisiin 3 % pääomavuokraa. 28/30 kuntajohtajan 9.11.2022 lähettämällä kirjeellä kunnat ilmoittivat, etteivät ne hyväksy tätä ehdotusta. Samalla kuntajohtajat uudistivat vetoituksen kuntien yhdenmukaisesta kohtelusta vuokrasopimuksissa.

Hyvinvointialueen aluehallitus on keskustellut asiasta uudelleen 15.11.2022, jonka pohjalta Hyvinvointialue on esittänyt kunnille kompromissia 18.11.2022 kuntajohtajafoorumissa. Kompromissiehdotuksen käsittelyn jälkeen ehdotuksen etenivät Hyvinvointialueen aluehallituksen päätökseen.

Pohteen aluehallitus on 22.11.2022 tekemällään päätöksellä valmis ehdottamaan kunnille siirtyvien sopimusten tilalle kahta vaihtoehtoista sopimustapaa (VE A ja VE B). Tämä ehdotus koskee vain niin sanottuja siirtyviä sopimuksia. Suoraan kunnalta vuokrattavien kiinteistöjen osalta noudatetaan Valtioneuvoston asetuksen mukaisia vuokrausperiaatteita.

Kuntien sekä kaupunkien tulee ilmoittaa kantansa, miten haluavat hyödyntää esitettyjä vaihtoehtoisia sopimustapoja ja kumpaa mallia (VE A tai VE B) kunta tai kaupunki haluaa koko osaltaan noudattaa.

Kunnan tai kaupungin vastauksessa tulee yksilöidä sopimuskohtaisesti ne sopimukset, jotka halutaan helmikuussa 2022 voimassaolleen siirtyvän sopimuksen sijaan toteuttaa valitun vaihtoehdon mukaan.

Kunta tai kaupunki vastaa sopimusten valmistelusta.

Sopimusvaihtoehdot:

Vaihtoehto A:

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.

-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 sisältynyt vuokrasopimukseen (tarkastellaan tapauskohtaisesti)

-Irtisanomisajan jälkeiselle ajalle laadintaan uudet vuokrasopimukset seuraavin periaattein:

- Pääomavuokra on 4,5 % asetuksen mukaan laskettavasta teknisestä arvosta
- Ylläpitovuokra 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

Vaihtoehto B:

VE B:n mukaisen sopimuksen käyttäminen edellyttää kunnan ja kuntayhtymän välisten uusien sopimusten laatimista ja hyväksymistä sekä vuokran maksun tasaamista vuoden 2022 alusta alkaen. Laaditut ja allekirjoitetut sopimukset tulee toimittaa hyvinvointialueelle 31.12.2022 mennessä.

-Kuntayhtymien ja pelastuslaitosten siirtyvät vuokrasopimukset muutetaan takautuvasti 1.1.2022 alkaen asetuksen mukaisiksi

- Kuntayhtymä tai pelastuslaitos maksaa korotettua vuokraa kunnalle koko vuodelta 2022
- Korotettu vuokra tulee mukaan ns. siirtyviin kustannuksiin ja hyvinvointialueen rahoitukseen

-Siivous on vuoden 2022 ajan sopimuksissa, 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueen järjestettävänä (tarkastellaan tapauskohtaisesti)

-Vuokrasopimus pohjana käytetään muilta osin 3+1-sopimuksen mallia liitteineen. Pohteen ehdotukset on esityslistan oheismateriaalina.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

- Kapunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää;
- 1) ottaa asian esityslistaan kuulumattomana käsittelyyn
 - 2) Valita hyödynnettävän esitetyistä sopimusvaihtoehdoista vaihtoehtoa A koskien Sote- ja PeLa- vuokrasopimuksia:
 - Kehitysvammaisten väistötilat, Korte
 - Vanhusten palvelutalo, Koivukoti
 - Työkeskus
 - Kurenkartano
 - Hirsikartano
 - Hyvän olon keskus Pirtti
 - Pudasjärven paloasema
 - Syötteen paloasema
 - 3) Kaupunginhallitus esittää Hyvinvointialueelle, että sopimusvaihtoehdossa A tulee huomioida elinkaarimallilla toteutettujen vuokrakohteiden (Pirtti ja Hirsikartano) palvelu- ja kiinteistöleasing-sopimussisältöjen sallima vuokrasopimussisältö.
 - 4) Kaupunginhallitus päättää esittää Hyvinvointialueelle mahdollisuuden sopia myös siivouspalveluiden sisältyväksi sopimusvaihtoehtoon A sekä irtisanomisajalle 2023 että uusiin 3+1- sopimukseen vuoden 2028 loppuun asti.
 - 5) Pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti. Pöytäkirja tarkistettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että Anni-Inkeri Törmänen ilmoitti esteellisyytensä hallintolain 28 §:n yhteisöjäävi perusteella (Aluehallituksen varajäsen) ja hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.
Kiinteistöpäällikkö Perttu Granlund esitteli asiaa kokouksessa.