



**Kajaanin** kaupunki

# Kainuun hyvinvointialue ja Kajaanin kaupunki

**Neuvottelut, Temppu  
23.2.2023**

**Linjattu KH 28.3.2023**

[www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi)

# Keskeinen sopimuskirjaus

Pääomavuokra määritellään vuosittain tarkistettavan rakennuksen teknisen arvon perusteella (valtioneuvoston vuokra-asetuksen 272/2022 4 § mukainen teknisen arvon määrittely yleisesti hyväksytyn laskentamenetelmän mukaan, Trelum Consulting Oy). Tuottotaso (sisältää korjausvastikkeen ja koron pääomalle) on syksyllä 2024 alkavan sopimuskauden sekä vuodet 2025-2026 em. tekniselle arvolle 5,5 %. Pääomavuokran tuottotaso on lähtökohtaisesti 1.1.2027 lähtien 6 %. Tuottotasoa kuitenkin tarkastellaan osapuolten kesken neuvottelumenettelyllä markkinakorkojen ja kaupungin rahoituskulujen muutosten perusteella. Tarkastelussa huomioidaan viitekoron Euribor 6 kk kehitys suhteessa vuokrakauden alun (1.9.2024) tasoon nähden. Olennaiset yli/alle +/-0,5 % korkotason muutokset 1.1.2027 tasoon nähden otetaan huomioon korkotasosta neuvoteltaessa. Viitekoron taso tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2027 ja siitä lähtien kahden vuoden välein. Tuottoon tulee sisältyä sopimuskauden ajalta kahden (2) prosentin korjausvastike.

## 4. VUOKRA-AIKA

Toistaiseksi voimassa	Alkamispvm	X Määräaikainen	Alkamispäivä
Vuokralaisen irtisanomisaika	Vuokranantajan irtisanomisaika		1.9.2024 (alustava)
6 kk	6 kk		Päättymispäivä
			31.8.2054 (30 v)
		Määräaikainen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovituna päättymispäivänä. Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 1.9.2054 alkaen, irtisanomisaika 6 kk.	

## 5. VUOKRAN MÄÄRÄ, MAKSAMINEN, SISÄLTÖ JA VIIVÄSTYSKORKO

Vuokran määrä	Vuokranmaksukausi	Eräpäivä
Lite 1	1 kk (laskutus kk:ttain)	kk:n viimeinen arkipäivä
Vuokran sisältö	Viivästykorko	
Lite 2	Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen	

## 6. VUOKRAN HINNOITTELUPERUSTE, TARKISTAMINEN JA TIETOJEN ANTAMINEN

Pääomavuokra määritellään vuosittain tarkistettavan rakennuksen teknisen arvon perusteella (valtioneuvoston vuokra-asetuksen 272/2022 4 § mukainen teknisen arvon määrittely yleisesti hyväksytyn laskentamenetelmän mukaan, Trelum Consulting Oy). Tuottotaso (sisältää korjausvastikkeen ja koron pääomalle) on syksyllä 2024 alkavan sopimuskauden sekä vuodet 2025-2026 em. tekniselle arvolle 5,5 %. Pääomavuokran tuottotaso on lähtökohtaisesti 1.1.2027 lähtien 6 %. Tuottotasoa kuitenkin tarkastellaan osapuolten kesken neuvottelumenettelyllä markkinakorkojen ja kaupungin rahoituskulujen muutosten perusteella. Tarkastelussa huomioidaan viitekoron Euribor 6 kk kehitys suhteessa vuokrakauden alun (1.9.2024) tasoon nähden. Olennaiset yli/alle +/-0,5 % korkotason muutokset 1.1.2027 tasoon nähden otetaan huomioon korkotasosta neuvoteltaessa. Viitekoron taso tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2027 ja siitä lähtien kahden vuoden välein. Tuottoon tulee sisältyä sopimuskauden ajalta kahden (2) prosentin korjausvastike.

Ylläpitovuokra toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti, liite 2.

Vuokranantajan tulee toimittaa vuokralaiselle vuokran määräytymisperusteet kiinteistöittäin vuosittain hyvissä ajoin ennen talousarvion laatimista (elokuun loppuun mennessä). Toteutuneet kustannukset kiinteistöittäin vuokranantajan tulee toimittaa kerran vuodessa tasa-laskutuksen perusteeksi tammikuun loppuun mennessä.