***Toimitilavalmistelijoiden vuokrasopimusten muutosesityksen valmistelu Teams- palaverimuistio.***

*17.6.2022 klo. 10:00 – 11:06.*

***Osallistujat:***

* *Haverinen Markku, Kajaani*
* *Heikkinen Markku, Paltamo*
* *~~Heikkinen Pekka, Kainuun pelastuslaitos~~*
* *Hyyryläinen Harri, Paltamo*
* *~~Karjalainen Mikko, Paltamo~~*
* *Mikkonen Ahti, Ristijärvi*
* *Mustonen Veli-Pekka, Kainuun sote*
* *~~Piirainen Harri, Kuhmo~~*
* *Juntunen Jari, Kuhmo*
* *Tervonen Hannu, Sotkamo*
* *Vesterlund Niko, Suomussalmi*
* *~~Väyrynen Marko, Puolanka~~*
* *Jouni Romppainen, Hyrynsalmi*

***KAINUUN SOTEN JA KUNTIEN VÄLISET VUOKRASOPIMUKSET JA NIIDEN MUUTTAMINEN***

*Nykyiset kuntien ja Kainuun soten vuokrien määräytymisperusteet on laadittu hallintokokeilun perustamisen yhteydessä vuonna 2005. Nykyiset vuokrasopimukset on laadittu vuonna 2013 kuntayhtymän perustamisen yhteydessä palvelemaan sen aikaista tarkoitusta vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottaessa kunnille sote- palveluja, pois lukien Puolanka*. *Voimassa olevien tilavuokrasopimusten henki on ns. omakustannusperiaate, missä ylläpitovuokra perustuu toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin ja pääomavuokra perustuu kirjapidon mukaiseen jäännösarvoon, pääoman tuotto on sidottu 12 kk euribor korkoon + 0,2%. Tästä johtuen kuntien ko. kiinteistöihin sijoittama pääoma ei ole tuottanut yleisesti vallitsevien pääomatuottovaatimusten mukaisesti.*

*Kuntien näkökulmasta pääomavuokrien on katettava investoinnit mahdollistavan korjausvastikkeen lisäksi kohtuulliset rahoitus- ja korkokulut, joka mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen tulevaisuudessa. Hyvinvointialueen näkökulmasta vuokrien korotus tulee olla kohtuullinen, koska rahoituslaskelmien mukaan hyvinvointialueen rahoitus on tarpeeseen nähden alijäämäinen.*

*Siirtyvien (voimaapanolain § 25 mukaisten) vuokrasopimusten osalta vuokrasopimusten irtisanominen ja uusiminen ei ole välttämätöntä. Nykyisiä vuokrasopimuksia voidaan muuttaa ilman, että niistä tulee valtioneuvoston asetuksen mukaisia 3+1 sopimuksia.*

*Myös uusista (voimaapanolain § 22 mukaisista) sopimuksista voidaan sopia vuokra-aseuksesta poikkeavasti.*

*Kunnat voivat tarvittaessa irtisanoa voimassa olevat vuokrasopimukset ja niiden uudelleen sopimisesta (ja ehdoista) on neuvoteltava Kainuun hyvinvointialueen kanssa. Voimassa olevien vuokrasopimusten irtisanomisajan muutos 6 kk –> 3 kk on saanut Kainuun soten yhtymähallituksen hyväksynnän 15.6.2022. Edellytyksenä sopimusmuutokselle on, että päätös kunnassa tehdään 30.6.2022 mennessä ja päätöksestä ilmoitetaan Kainuun sotelle 30.7.2022 mennessä.*

*Nykyisten vuokrasopimusten sisältö.*

**

***VUOKRASOPIMUSESITYS***

*PÄÄOMAVUOKRA*

*Kuntien edustajien tahtotilana on, että pääomavuokran tuottovaatimus on 6 %, Kainuun soten edustaja ei yhdy kuntien näkemykseen.* ***Ei ole toimitilavalmistelijoiden päätettävissä.***

*Alustavan arvion mukaan esitetyn mukaisen teknisenarvon määrittelyn ja 6 % tuottovaatimuksen vaikutus kuntien tilavuokriin on n. + 4 milj. euroa vuodessa.*

*Teknisen arvon määrittely:*

* *Teknisen arvon määrittely yleisesti hyväksytyn laskentamallin avulla. Kajaanissa, Sotkamossa ja Kuhmossa tekniset arvot on määritelty Trellum Consulting Oy:n toimesta, Paltamossa määritelty aikaisemman sote uudistuksen aikana. Kajaanissa on vertailtu Trellumin Consulting Oy:n laatimia teknisiä arvoja kirjanpitoarvoihin ja uusissa rakennuksissa ne vastaavat hyvin toisiaan, mutta eroja alkaa tulla vanhempien rakennusten osalla, joissa kirjanpitoarvo vanhemmissa kohteissa on matalampi. Toimitilatyöryhmän yhteinen kanta on, että kaikilla kunnilla on sama teknisen arvon määrittelymalli ja käytetään Trellumin Consulting Oy:n laatimia teknisiä arvoja. Suomussalmi, Hyrynsalmi, Ristijärvi, Paltamo ja Puolanka osalta Trellumin Consulting Oy:n mukaiset tekniset arvot ovat määrittelemättä tai päivittämättä.*

*YLLÄPITOVUOKRA*

*Ylläpitovuokrat määritellään voimassa olevien vuokrasopimusten ylläpitovuokrien menettelyn mukaan (toteutuneet kustannukset). Otetaan käyttöön ns. 13. vuokralasku ylläpitovuokran osalta, jolla tasataan ylläpitovuokrien kustannuksia puoleen jos toiseen mikäli toteuma poikkeaa ilmoitusta ylläpitovuokrasta +- 5%.*

*VUOKRANTARKASTAMINEN*

*Pääomavuokra muodostuu teknisen arvon määrittelyn pohjalta, tekniset arvot päivitetään vuosittain.*

*Ylläpitovuokra määritetään ja seurataan todellisten kustannusten perusteella vuosittain.*

*UUDET VUOKRASOPIMUKSET*

*Laaditaan toimitilavalmistelijoiden esityksen vuokranmääritysesityksen mukaiset 3+1 vuokrasopimukset. Tämä on neuvoteltava ja hyväksytettävä kuntien ja Kainuun hyvinvointialueen päättävissä elimissä.*

*MUUTA*

*Voidaanko vuokralaskennassa tarvittaessa käyttää Trellum Consulting Oy:tä koko Kainuun alueella? Tällöin kaikki vuokrat on varmasti laskettu samoin menetelmin.*

Alla muutamana maakuntien tilakeskuksen tulkinta vuokra-asetuksesta ja lain tulkinnoista.

****

****