

Vuokrasopimusneuvottelut kunnan ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen välillä

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 101
123/00.04.02/2025

Vuoden 2024 alusta aloittaneen hyvinvointialueen tavoitteena on, että sen ja kuntien vuokrasopimukset on neuvoteltava ja laadittava uudelleen, koska:

- 1) Siun sote kuntayhtymältä siirtyneet sopimukset päättyvät kuluvan vuoden marraskuun loppuun
- 2) Vuokra-asetuksen mukaiset sopimukset päättyvät kuluvan vuoden joulukuun loppuun.

Hyvinvointialue tavoittelee, että neuvottelut käydään juhannukseen mennessä ja kohteiden vuokrasopimukset valmisteltava syksyyn mennessä huomioituna:

1. Siun soten jatkossa vuokraamat tilat
2. Vuokran määräytymisen peruste

Pohjaehdotus perustuu todellisten käyttökulujen lisäksi kiinteistöjen tasearvonperusteella laskettuun pääomavuokraan. Neuvotteluissa hyvinvointialue pyrkii ottamaan huomioon markkinavuokratason, mikäli se poikkeaa tasearvon kautta lasketusta vuokratasosta.

Hyvinvointialueen ehdotus ylläpitovuokran määrittämisen pohjaksi on seuraava:

- Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset.
- Vuokralaisen toimintaan liittyvät erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.
- Vuoden 2026 ylläpitovuokra perustuu vuoden 2025 laskennalliseen ylläpitovuokraan.
- Ylläpitovuokran tasaus voidaan tarvittaessa tehdä tilikaudelle 2026 toteutuneiden yksikkökustannusten mukaisesti
- Ylläpitovuokra voidaan sopia tarkistettavan elinkustannusindeksiin perustuen Yhtiöittäminen on tarpeen seuraavista syistä:

1. Lainsäädännön vaatimukset:

- Kunnat ovat vuokranneet sote-kiinteistöt hyvinvointialueille vuoden 2025 loppuun asti erillisellä vuokrasopimuksella.
- Vuokrausta voidaan jatkaa vielä vuoden 2026 ajan, mutta vuoden 2027 alusta alkaen vuokraustoiminta on yhtiöitettävä, jos sitä jatketaan kilpailutilanteessa

2. Kilpailuneutraliteetti:

· Kuntalain mukaan kunnan harjoittama liiketoiminta, joka tapahtuu kilpailutilanteessa markkinoilla, on yhtiötettävä, jotta vältetään kilpailun vääristyminen.

3. Verotukselliset ja taloudelliset näkökohdat:

Yhtiöittäminen tuo mukanaan kysymyksiä mm. varainsiirtoverosta, arvonlisäverosta ja omaisuuden arvostamisesta.

On mahdollista toteuttaa yhtiöittäminen verovapaasti tietyin edellytyksin, mutta tämä vaatii huolellista suunnittelua.

Valmistelija: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, 040 105 3001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää merkitä neuvottelutilanteen ja hyvinvointialueen tekemän esityksen tietoonsa saatetuksi ja antaa viranhaltijoille tehtäväksi kunnan vastaesityksen laatimisen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.