

Oulaisten paloaseman hyvinvointialueelle siirtyvä vuokrasopimus

KHALL § 5

Vuoden 2023 alusta lukien vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille. Uudistuksen yhteydessä kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1. 2023.

Hyvinvointialue maksaa tilojen käytöstä vuokraa. Valtioneuvosto on 7.4.2022 antanut asetuksen (VM/2022/57) kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosille 2023 - 2026. Tämä koskettaa kunnilta suoraan vuokrattavia tiloja.

Oulaisten paloaseman vuokrasta on vastannut 31.12.2022 saakka Jokilaaksojen pelastuslaitos. Tämä vuokrasopimus ei kuulu asetuksen mukaisiin vuokrasopimuksiin ja se on ns. siirtyvä sopimus. Näihin sopimuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti voimaanpanolain 25 § säännöstä.

Pohjois-pohjanmaan hyvinvointialue on antanut kunnille kaksi vaihtoehtoa paloasemien vuokran määräytymisperusteiksi.

1. Vaihtoehto A (pitkä vuokra-aika/tuotto 4,5 %)

- 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.
- Oulainen (arvio 29.12.2022): Pääomavuokra vuodessa 4,5 % mukaan on 97 846 € => 2028 vuoden loppuun siis (6 v) 587 076 €.

2. Vaihtoehto B (lyhyt vuokra-aika/tuotto 6 %)

- 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.
- Oulainen (arvio 29.12.2022): Pääomavuokra vuodessa 6 % mukaan on 130 461 € => vuoden 2022 ajalta korotettu vuokra + sopimus 3+1 (5 v) 652 305 €.

Paloaseman vuokrasopimus kuuluu siirtyviin sopimuksiin eikä näin ollen kuulu asetuksen mukaisiin sopimuksiin. Tästä syystä Oulaisten kaupungin on tehtävä valinta hyvinvointialueen esittämistä vaihtoehtoista. Koska vaihtoehto B vaikuttaa myös vuoden 2022 vuokratuloihin, vuokrasopimus on päivitettävä vuoden 2022 loppuun mennessä. Kaupunginhallitus on ohjeistanut kaupunginjohtajaa 29.12.2022 infossa, että paloaseman vuokrassa noudatetaan vaihtoehtoa B. Hyvinvointialueen ilmoittama aikataulu on jäänyt epähuomiossa Oulaisten kaupungin vuokrasopimusten valmistelussa huomioimatta. Hyvinvointialueelta ja Jokilaaksojen pelastuslaitokselta on saatu 29.12.2022 vahvistus, että B vaihtoehto voidaan vielä valita. Tämä edellyttää, että vuokrasopimus on päivitetty vuoden 2022 loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti vuokrasopimukseen liittyvät päivitykset on tehty 30.12.2022 kaupunginjohtajan ja kiinteistöpäällikön toimesta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että paloaseman vuokran määrätymisperusteeksi valitaan vaihtoehto B.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL § 33
88/00.04.00/2022

Valmistelija Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Hyvinvointialue Pohde on ollut yhtedessä kuntiin, jotka aiemmin päättivät valita paloasemakiinteistöjen vuokranmäärätymisperusteeksi vaihtoehto B:n. Asiasta on käyty tunnusteleva neuvottelu joulukuussa 2023, jonka jälkeen Pohde on lähettänyt seuraavanlaisen ehdotuksen:

"Käsittelimme tätä asiaa aluehallituksen iltakoulussa tiistaina 23.1.2024. Sen johdosta esitämme Kalajoen, Oulaisten, Pyhäjoen ja Raahen kunnalle/kaupungille, että ko. kuntien paloasemien vuokrasopimuksia muutettaisiin siten, että niiden pääomavuokra on 4,0 % ja vuokrasopimus on voimassa vuoden 2028 loppuun saakka. Muutos tulisi voimaan 1.1.2024 alkaen.

Pohteen puolelta asia edellyttää vielä aluehallituksen lopullista päätöstä."

Pohteen ehdotus tarkoittaa käytännössä Oulaisten kaupungin pääomavuokran pienenemistä 4 %:iin (noin 136 000 €/vuosi, vähennys nykyisestä vuokrasta n. 39 000 €/vuosi) ja samalla vuokrasopimusajan pidentymistä 31.12.2028 saakka.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä paloaseman vuokrasopimusmuutoksen siten, että pääomavuokra on 1.1.2024 alkaen 4 % ja vuokrasopimus jatkuu 31.12.2028 saakka.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle kaupunginjohtajan esityksestä.

Merkittiin, että Kai Pajala poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.