

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen (Siun Sote) ja Juuan kunnan väliset sosiaali- ja terveydenhuollon tiloja koskevat neuvottelut ja Siun Soten vuokraehdotus

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 118
219/00.04.01.03/2025

Julkinen

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Suomen kunnilla on velvollisuus vuokrata sote- ja pelastustoimen toimitilat hyvinvointialueille vuoden 2025 loppuun saakka. Vastaavasti hyvinvointialueet ovat velvollisia maksamaan niistä vuokrat aiemmin voimassa olleilla perusteilla vuoden 2025 loppuun saakka. Laissa on säädetty mahdollisuus yhden vuoden optioon. Toistaiseksi kunnat ovat odottaneet hyvinvointialueiden palveluverkkopäätöksiä sekä esityksiä tulevista vuokrattavista kohteista ja niiden vuokraehdoista. Samalla kunnat valmistelevat sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä sekä arvioivat tulevia vuokratuloja ja yhtiöiden elinkelpoisuutta.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallitus on 30.10.2024 § 227 päättänyt, ettei hyvinvointialue aio käyttää optiotaan. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokrasopimukset tullaan neuvottelemaan uudelleen kaikkien Pohjois-Karjalan kuntien osalta uudelleen ja alustavia tunnusteluja on käyty kevään 2025 jokaisen kunnan osalta. Hyvinvointialue on luvannut varsinaisen vuokraehdotuksensa kesään 2025 mennessä kuntien käyttöön.

Juuan kunta on saanut sille tarkoitetun ehdotuksensa toukokuun 2025 lopussa (liitteenä). Asiassa on todettava, että annettu esitys on lähes kaikilta osin sellainen, ettei kuntien on todennäköisesti erittäin vaikea hyväksyä vastaavia ehdotuksia. Asiasta on kuitenkin syytä käydä keskustelu uudella kunnanhallituksella, joka ei ole aiemmin käsitellyt sote-kiinteistöjen vuokra-asioita.

Tarjottu vuokraehdotus on haasteellinen moneltakin osin. Vuokra määräytyisi ehdotuksen mukaan tasearvolla, joka ei ole yleisesti käytetty tapa määrittää vuokraa asuin- tai liikehuoneistojen osalta. Tasearvo ei kerro riittävästi rakennuksen tai tilan tosiasiallisesta arvosta tai kulurakenteesta eikä se ota huomioon tulevia investointitarpeita, joihin vuokranantajan on taas pakko reagoida. Tasearvo voi myös vääristää vuokran liian suureksi. Juuan kunnan osalta tarjottu vuokrataso on murto-osa aiempaan nähden eikä kattaisi edes välttämättömiä ylläpitokustannuksia. Mikäli tarjous hyväksyttäisiin, kunta menettäisi merkittävän määrän vuokratuloja, vuokraus olisi kannattamatonta ilman mahdollisuutta investointeihin.

Vuokratason lisäksi myös vuokra-ajan pituudella ja vuokrasopimuksen muilla ehdoilla on merkittävä vaikutus arvioitaessa sopimusta pitkäjänteisen kiinteistönpidon kannalta. Hyvinvointialue tarjoaa kunnille ainoastaan toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia kahdentoistakuukauden irtisanomisajalla. Tämä tekee investointien tekemisen käytännössä mahdottomaksi. Mikäli kunta haluaa pitää tilat käyttökelpoisina ja relevantteina pitkäjänteisesti, on sen varauduttava myös tuleviin investointeihin. Siun Sote on perustellut, ettei se voi tehdä useiden vuosien määräaikaisten sopimusten, koska sillä ei ole investointivaltuutta ja pitkäaikaiset vuokrasopimukset katsottaisiin investoinneiksi.

Väite ei pidä paikkaansa ja asia on varmistettu valtiovarainministeriöstä. Lisäksi eri pituiset vuokrasopimukset samassa tilanteessa olevien kuntien kanssa asettavat ilman selkeää perustetta vuokranantajina toimivat kunnat

eriarvoiseen asemaan. Maakunnassa on sekä yksityisiä että julkisia vuokranantajia, joiden kanssa Siun Sote on solminut tai on sopimassa useiden vuosien, jopa kymmenen vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia. Suomessa on useita maakuntia, jossa kunnat ja paikallinen hyvinvointialue ovat solmineet lähtökohtaisesti 10 vuoden vuokrasopimuksia. Myös yksityiset vuokranantajat vaativat määräaikaista sopimuksia riskien minimoimiseksi.

Asian erityisen haastavaksi tekee se, että jatkoneuvotteluille on erittäin vähän aikaa. Annettu ehdotus tulee kuntien käsittelyyn vasta kesäkuussa 2025 ja ottaen huomioon, että hyvinvointialue on jäämässä ilman voimassa olevia vuokrasopimuksia jo loppuvuodesta 2025, aika ei riitä kunnollisiin neuvotteluihin. Tästä syystä olisi hyvinvointialueen edun mukaista muuttaa aluehallituksen 2024 tekemää päätöstä optiovuoden käyttämisestä. Asiassa olisi huomioitava se, että asumispalveluyksikön asukkaiden ja kuntien välillä ei ole vuokrasopimuksia vaan sopimukset ovat tehty hyvinvointialueen ja asukkaiden välillä. Mikäli hyvinvointialue ei käytä optiotaan tai pääse sitä ennen sopimukseen, asukkaiden tulee muuttaa syksyn aikana pois. Tämä ei olisi kenenkään etu.

Useat Pohjois-Karjalan kunnat ovat ilmoittaneet hyvinvointialueelle, että jatkoneuvottelut voidaan aloittaa kesälomien jälkeen elokuussa. Juuan kunta suhtautuu jatkoneuvotteluihin myönteisesti, mutta on tuonut esiin aikatauluihin liittyvät haasteet Siun Soten neuvottelijoille.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se 1. Hylkää Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen tekemän vuokraehdotuksen 2. Esittää Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle optiovuoden käyttämistä vuoden 2026 loppuun asti, että jatkoneuvottelut voidaan päättää huolellisesti 3. Evästä viranhaltijat jatkoneuvotteluihin ja käy asiasta keskustelun 4. Käy keskustelun myyntiin asetettavista sote-kiinteistöistä
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Jouni Porokka poistui yleislausekejäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Päätösehdotus hyväksyttiin.