

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

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 118

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.

Kunnanhallitus 08.09.2025 § 145

Valmistelija	Kunnanjohtaja
Asian tausta	Juuan kunta ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialue ovat jatkaneet alkuvuonna 2025 alkaneita keskusteluja Siun Soten vuokraamien tilojen osalta. Kunnanjohtaja antaa asiassa katsauksen hallitukselle.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus katsoo saaneensa vuokraneuvotteluja koskevan asian tiedoksi.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 20.10.2025 § 174

Valmistelija	Kuntarakennepalvelujen johtaja
Asian tausta	Kunnanhallitus on aiemmin hylännyt Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen (Siun Sote) tekemän vuokraesityksen sote-tilojaan koskien ja asiaa koskevia neuvotteluja on jatkettu viranhaltijoiden kesken. Siun Sote odottaa jokaiselta Pohjois-Karjalan kunnalta tarjoutusta vuokrattavien tilojen kokonaiskustannuksista. Asialla on suuri merkitys Juuan kunnan vuoden 2026 tulokertymään, joten kunnanhallituksen on linjattava vuokrataso ja toimitettava vastaus hyvinvointialueelle. Kunnanjohtaja ja kuntarakennepalvelujen johtaja esittelevät vuokrattavat tilat, nykyvuokrat ja ehdotuksen vuokratasosta.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se käy asiasta keskustelun ja ohjeistaa viranhaltijoita vuokraesityksen laatimisessa.
Perustelut	Edellä esitetyt.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun ja ohjeisti viranhaltijoita vuokraesityksen laatimisessa.

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 187

Valmistelija	Kunnanjohtaja
Asian tausta	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.

Neuvotteluita on jatkettu koko vuoden 2025 ajan ja kunnanhallitus on edellisessä kokouksessaan ohjeistanut viranhaltijoita vuokraesityksen laatimisessa.

Huolimatta siitä, että kunta on luvannut antaa Siun Sotelle muiden kuntien tapaan ehdotuksensa vuokratasosta, Siun Sote on lähettänyt jokaiseen alueensa kuntaan liitteenä olevan asiakirjan koskien vuokratasoa.

Juuan osalta tilojen vähennys on jo itsessään merkittävä. Vuokratulojen määrä vähensi 700 000 eurolla nykytilaan nähden. Tämän lisäksi Siun Sote haluaa kategorisesti leikata vuokratasoa 20 %, ja joka kasvattaa Juuan kunnan talousarviossa 2026 olevaa alijäämää entisestään.

Taustalla ovat hyvinvointialueen säästötoimenpiteet.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus käy keskustelun liitteenä olevasta vuokraehdotuksesta ja evästä kunnanjohtajaa vuokratason määrittämisessä.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 24.11.2025 § 203
219/00.04.01.03/2025

Julkinen

Valmistelija	Kunnanjohtaja
Asian tausta	Juuan kunnan ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen (Siun Sote) väliset sosiaali- ja terveydenhuollon kohteita koskevat neuvottelut ovat päättyneet 19.11.2025. Neuvottelutulos esitetään kunnanhallitukselle kokouksessa 24.11.2025. Todettakoon, että neuvotteluja on käyty marraskuussa 2025 rakentavassa hengessä ja kunnan kannalta neuvottelutulosta voidaan pitää hyvänä. Siun Sote on vuokraamassa yli 7000 neliömetriä tilaa ja vuokrataso kattaa rakennuksista aiheutuvat kustannukset, eikä hintataso vääristä markkinoiden toimintaa. Tarkoitus on, että kunnanhallitus käsittelee Juuan kunnan osalta neuvottelutulosta ja ottaa kantaa sen hyväksyttävyyteen. Varsinaisten vuokrasopimusten osalta toimivalta sopimusten tekemiseen ratkaistaan Juuan kunnan hallintosäännön kautta. Nyt esitellään kaikkia vuokrattavia tiloja koskeva yleinen neuvottelutulos. Tämän jälkeen jokaisen kohteen osalta tehdään erillinen vuokrasopimus.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
------------	-------------------------------

Päätösehdotus

Esitän kunnanhallitukselle, että se:

1. Kuulee kunnanjohtajan katsauksen Siun Soten ja Juuan kunnan välisistä neuvotteluista
2. Ohjeistaa ja osaltaan linjaa voidaanko vuokrasopimukset hyväksyä neuvottelujen pohjalta

Päätös

Hyväksyttiin.