

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

Kunnanhallitus 02.02.2026 § 15
219/00.04.01.03/2025

Julkinen

Valmistelija

Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta

Kunnanhallitus on kokouksessaan 24.11.2025 § 203 linjannut, mikä on Juuan kunnan neuvotteluasetelma ja tarjous vuokrattavista sosiaali- ja terveydenhuollon kohteista Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle (Siun Sotelle). Mainittakoon asian taustaksi, että Juuan kunta on saanut vuokratuloja kaikista sosiaali- ja terveydenhuollon Siun Sotella vuokraamista ja sen käytössä olevista tiloista 2 189 462 euroa vuonna 2025.

Kaikkien kohteiden osalta vuokrasopimukset ovat päättyneet viimeistään vuoden 2025 lopussa ja Siun Sote on ilmoittanut, että se aikoo vähentää vuokrattavia tiloja yli 3500 neliömetriä.

Vuoden 2025 neliöhinnoilla ja vähennetyillä neliöillä vuokratulot olisivat itsessään pienentyneet 1 590 063 euroon. Neliömäärien pienentymisen lisäksi Siun Sote on pyrkinyt kaikkien Pohjois-Karjalan kuntien osalta 20 % kategoriseen neliövuokria koskeviin alennuksiin, jolloin Juuan kunnan saamat vuokratulot olisivat pienentyneet entisestään 1 272 050 euroon. Kunnan kannalta kategorista pudotusta on vaikea hyväksyä, sillä jokainen vuokrattava kohde on oma kokonaisuus omalla kulurakenteella. Tästä johtuen kunta on neuvotellut kokonaissummasta, joka sittemmin jyvitetään kohteittain vuokratuille neliöille. Asiaa on käsitelty kuitenkin niin, että jokaisen kohteen osalta kunta on tarkastellut kulurakennetta ja riskitasoa.

Kunnanhallituksen 24.11.2025 pidetyn kokouksen jälkeen kunnanjohtaja on käynyt kunnan muiden viranhaltijoiden kanssa neuvotteluja kokonaisvuokratasoista ja vuokraehdoista Siun Soten johdon kanssa. Kunnanjohtaja on esittänyt kokonaisvuokratasoksi n. 1,43 miljoonaa euroa, kun taas Siun Soten näkemys on vaihdellut riippuen vuokrattavista neliöistä n. 900 000 eurosta 1,36 miljoonaan euroon. Tässä vaiheessa ei ole päästy neuvottelutulokseen ja joulukuussa neuvottelut ovat päättyneet ilman ratkaisua.

Viimeisimmässä neuvotteluissa 23.1.2026, paikalla ovat olleet viranhaltijoiden lisäksi Juuan kunnan kunnanhallituksen puheenjohtaja, I. varapuheenjohtaja sekä valtuuston varapuheenjohtaja. Siun Sotelta paikalla ovat olleet aluehallituksen puheenjohtaja, hyvinvointialuejohtaja, talousjohtaja sekä toimitilajohtaja.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että 1.1.2026 alkaen Siun Sote vuokraa kaikki aiemmat kohteet pl. Kotikallion rakennus, kunnantalon alakerran tilat, terveystaseman hammashoitolan siipi sekä muutama tekninen tila, jota kunnan työntekijät hyödyntävät. Lisäksi on sovittu, että Sahateollisuustiellä 7:ssä sijaitseva teollisuushalli asetetaan myyntiin, eikä Siun Sote sitä jatkossa vuokraa. Hallitiloille on Juuassa jatkuvaa kysyntää. Hallissa on ollut mm. kuntouttavan työtoiminnan tiloja, jotka sijoitetaan jatkossa terveystasemalle. Hammashoitolan siipeen on tulossa vuokralaisia ja kunnantalon alakertaan on siirtymässä mm. nuorisotilat. Käyttöaste edellä mainituissa kohteissa tulee käytännössä heikentymään toistaiseksi vain

Kotikallion osalta. Kotikallio on kuitenkin tarkoitus asettaa jossain vaiheessa kuntotarkastukseen ja myyntiin.

Todettakoon, että tilojen osalta neuvottelutulos on tyydyttävä. Lista tarkemmista kohteista ja vuokrattavista neliöistä esitellään kunnanhallitukselle kokouksessa. Myös vuokrasopimusluonnokset esitellään kokouksessa.

Euromääräisesti tulosvaikutus on negatiivinen talousarvioon nähden ja koska tulotaso on nyt selvillä, on perusteltua muuttaa kuluvan vuoden talousarviota vastaamaan sopimusneuvottelujen tulosta. Talousarvioennustetta tarkennetaan 50 000 eurolla alaspäin. Tulot pienentyvät vuoteen 2025 nähden n. 838 000 euroa. Summa pitää pääasiallisesti sisällään tilamuutokset, sillä vuokrattavien tilojen määrä pienenee n. 3600 neliömetriä.

Tarkoitus on, että kunnanhallitus käsittelee Juuan kunnan osalta neuvottelutulosta ja ottaa poliittisesti kantaa sen hyväksyttävyyteen. Kun Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallitus on osaltaan hyväksynyt kokonaisehdotuksen, vuokrasopimukset tehdään vuokranantajan jakaessa kokonaissumman kohteittain. Tarkemmat huonekohtaiset neliömetrit ja vuokrat tarkastetaan vielä vuokrasopimuksien kautta. Asiassa tulee huomioida kunkin kohteen osalta vuokrahinnan markkinaehtoisuus. Itse ehdot ovat samansisältöiset, pl. Sinisiiven irtisanomisaika. Varsinaisten vuokrasopimusten osalta toimivalta sopimusten tekemiseen ratkaistaan Juuan kunnan hallintosäännön kautta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Esitän kunnanhallitukselle, että

1. Juuan kunta hyväksyy neuvottelutuloksen Siun Soten hallinnoimista vuokratiloista 1 350 000 euroa vuodessa. Sopimuksissa on indeksikorotukset.
2. Sopimukset ovat voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla pl. Sinisiipi, johon sovelletaan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa.
3. Uudet vuokrasopimukset tulevat voimaan takautuvasti alkaen 1.1.2026.

Päätös

Hyväksyttiin.