

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen tilavuokrien määräytyminen

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 16

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, puh. 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun sote on irtisanonut kunnan ja hyvinvointialueen väliset tilavuokrasopimukset marraskuussa 2024. Sopimukset päättyivät pääosin 12 kk irtisanomisajan jälkeen vuoden 2025 lopulla. Kunta ja hyvinvointialue ovat käyneet vuoden 2025 ajan tilojen jatkovuokrausta koskevia vuokraneuvotteluja, joissa on pyritty löytämään yhteinen näkemys tilojen vuokratasosta sen jälkeen, kun sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen käytössä olevien rakennusten vuokrausta ja vuokran suuruutta ei enää määritetä lainsäädännöllä.

Hyvinvointialue on ilmoittanut, että se vuokraa jatkossa vain tilatarpeensa mukaiset tilat ja vuokrasopimuksissa noudatetaan toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta 12 kk irtisanomisajalla. Lainsäädännön ja asetuksen määrittämiä vuokria hyvinvointialue on pitänyt korkeina ja neuvottelujen yhteydessä edellyttänyt niiden tarkastelemista määräytymisperusteiden osalta vuokralaiselle kohtuullisemmaksi. Poikkeuksena on hoivakoti Pihlajakoti, joka on nk. Ara-kohde ja sen vuokran määräytymistä säädellään korkotukilain säädöksillä (omaskustannusvuokraperiaate). Ara-kohteesta vuokranantaja saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Muiden sote- ja pela- tilojen osalta vuokrasta voidaan sopia vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Hyvinvointialueen ilmoittamassa jatkovuokrauksen tilatarpeessa on merkittävää vähennystä päätyneiden vuokrasopimusten tasoon. Käytöstä pois jääneitä tiloja ovat hammashoitolan tilat, vanha terveysaseman osa palvelukeskukselta, sosiaalitoimen tilat kunnanvirastolta, merkittävä osa helmikodin tiloista sekä erilliset eläinlääkinnän tilat Maljalantieltä.

Varsinaiset jatkovuokrauksen neuvottelut ovat koskeneet palvelukeskuksen ja terveysaseman tiloja (3800 m²), Helmikodin tiloja (100 m²), pelastusaseman tiloja kunnanvirastolla (465 m²), pelastuslaitoksen erillistä varastotilaa (100 m²) sekä terveydenhoitajan tilaa koulukeskuksella (23 m²). Vuokraneuvotteluissa esitetyt pinta-alat ovat hyvinvointialueen määrittämiä tilatarpeita. Hoivakoti Pihlajakodin vuokrausta jatketaan Ara:n säädösten mukaisesti.

Neuvotteluissa vuokran määrittämisperusteena on lähdetty siitä, että kunta esittää sille tiloista aiheutuvien kustannusten kautta hyvinvointialueen tilatarpeen mukaisen bruttovuokran (€/m²) kohteelle, joka sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Erimielisyyttä neuvotteluissa on esiintynyt pääosin kohteiden vuokran suuruuden osalta, jossa kunnan näkökulmasta tulisi pystyä huomioimaan vuokrasopimuksen luonne (12 kk irtisanomisaika) sekä kohteiden korjaus- ja investointitarpeet. Vuokrauksen epävarmuus ja alhainen vuokrataso eivät mahdollista rakennusten PTS-suunnitelmien mukaisia korjausinvestointeja ja varautumista pitkäjänteiseen kunnossapitoon. Hyvinvointialue on tehnyt esitetyistä vuokratasoista vastaesityksen sekä ilmoittanut, että kohteiden investointiluonteisten ja käyttäjälähtöisten muutosten osalta tarpeet ja kustannusten jakaminen ja kattaminen ratkaistaan sopijapuolten välisissä

keskinäisissä neuvotteluissa. Vuokran suuruus sidottaisiin esityksen mukaisesti elinkustannusindeksiin ja sitä tarkastetaan vuosittain indeksin muutosta vastaavasti.

Kokonaisuutena hyvinvointialueen vuokraamien tilojen vuokratuotto kunnalle alenisi hyvinvointialueen ilmoittaman tilatarpeen ja lopullisen vuokratasoesityksen perusteella yhteensä noin 355 000 €.

Heinäveden kunnan hallintosäännön 56 § mukaisesti kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Pöytäkirjan liitteenä on esitetty vuokraneuvottelujen tilakohtaiset vuokratasot, jotka hyvinvointialue on ilmoittanut enintään hyväksyvänsä jatkovuokrauksen lähtötasoksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee vuokraneuvotteluja koskevan selvityksen tietoonsa ja esittää hallintosäännön mukaisesti edelleen kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää;

1. hyväksyä ja vahvistaa pöytäkirjan liitteen mukaiset tilavuokrien lähtötasot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä tilavuokrauksessa
2. hyväksyä esitetyn vuokrasopimusmallin noudatettavaksi vuokrasopimusten laadinnassa
3. valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan tiloja koskevat vuokrasopimukset, jotka tulevat voimaan takautuvasti kohteittain, niin että uusi vuokrasopimus astuu voimaan irtisanotun lakattua.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.

Valtuusto 02.02.2026 § 6
9/10.03.02.01/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee vuokraneuvotteluja koskevan selvityksen tietoonsa ja esittää hallintosäännön mukaisesti edelleen kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää;

1. hyväksyä ja vahvistaa pöytäkirjan liitteen mukaiset tilavuokrien lähtötasot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä tilavuokrauksessa
2. hyväksyä esitetyn vuokrasopimusmallin noudatettavaksi vuokrasopimusten laadinnassa
3. valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan tiloja koskevat vuokrasopimukset, jotka tulevat voimaan takautuvasti kohteittain, niin että uusi vuokrasopimus astuu voimaan irtisanotun lakattua.

Päätös

Hyväksyttiin kunnanhallituksen esitys.