

Ehdotuksemme vuokrasopimusneuvottelujemme pohjaksi, Juuka

20.5.2025

Tavoite vuokrasopimusneuvotteluille

- Hyvinvointialueen ja kuntien vuokrasopimukset on neuvoteltava ja laadittava uudelleen:
 - 1) Siun sote kuntayhtymältä siirtyneet sopimukset päättyvät marraskuun loppuun 2025
 - 2) Vuokra-asetuksen mukaiset sopimukset päättyvät joulukuun loppuun 2025
- Neuvottelut pyritään käymään juhannukseen mennessä ja kohteiden vuokrasopimukset valmisteltava syksyyn mennessä huomioituna:
 - Siun soten jatkossa vuokraamat tilat
 - Vuokran määräytymisen peruste

Ehdotuksemme vuokrattavista tiloista

Kunta	Rakennus	Osoite	Nykytila m ²	vuokrattavat m ²
Juuka	Juuan Terveyskeskus	Aimontie 7	3357,8	2271
Juuka	Juuan Terveyskeskus, asuminen	Aimontie 7	2297,3	2297,3
Juuka	Kehva-palveluasunnot Viherkallio	Väryrläntie 12	632	632
Juuka	Sahateollisuustie 8, Kehitysvammaisten toimintakeskus	Sahateollisuustie 8	301	301
Juuka	Juuan Paloasema	Väryrläntie 8	806	806
Juuka	Poikolanpiha, kehitysvammaiset	Poikolantie 4	843	843
Juuka	Sahateollisuustie 7, Työtoiminta	Sahateollisuustie 7	280	280
Juuka	Hilkanpuisto As Oy / Sinisiipi	Väryrläntie 5 B 7-8	127,7	127,7
Juuka	Poikolan koulu	Poikolantie 6 a	23,3	23,3
Juuka	Juuan kunnantalo	Poikolantie 1	680	80
		yhteensä	9348,1	7661,3

Kunnan ja Siun sote väliset vuokraneuvottelut koskevat alla olevia kohteita

Rakennus	Osoite	Omistaja	Sopimus neliöt m ²	€/kk
Juuan Terveyskeskus	Aimontie 7	Juuan kunta	5655	98442,2
Kehva-palveluasunnot Viherkallio	Väyryläntie 12	Juuan kunta	632	8639,94
Sahateollisuustie 8, Kehitysvammaisten toimintakeskus	Sahateollisuustie 8	Juuan kunta	301	4770,85
Juuan kunnantalo	Poikolantie 1	Juuan kunta	680	11444,3
Juuan Paloasema	Väyryläntie 8	Juuan kunta	806	12927,36
Poikolanpiha, kehitysvammaiset	Poikolantie 4	Juuan kunta	843	16981
Sahateollisuustie 7, Työtoiminta	Sahateollisuustie 7	Juuan kunta	280	1268,23
Hilkanpuisto As Oy / Sinisiipi	Väyryläntie 5 B 7-8	Juuan kunta	127,7	1494,53
Poikolan koulu	Poikolantie 6 a	Juuan kunta	23,3	824,78

Ehdotuksemme pääomavuokran määrittämisen pohjaksi

- Pääomavuokran määrittäminen
 - 4 % tuotto tasearvosta
 - Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta.
 - Kohteiden osalta, joissa ei ole tasearvoa vuokra määritetään todellisten ja toteutuneiden kustannusten perusteella
 - Vuokranantaja voi halutessaan perustella korkeampaa vuokratasoa, jos vuokranantaja pystyy perustelevaan vuokran jäävän alle kiinteistöstä aiheutuvien kulujen
 - Pääomavuokran tavoitteena on kattaa kiinteistön omistajalle aiheutuvat pääomakulut
 - Peruskorjaukset ja käyttäjämuutokset neuvotellaan erikseen
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen (ARA) kohteiden osalta noudatetaan vuokranmäärittäystä koskevia säännöksiä
- Vuokrasopimukset olisivat toistaiseksi voimassa olevia, 12 kuukauden irtisanomisajalla

Ehdotuksemme ylläpitovuokran määrittämisen pohjaksi

- Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset.
- Vuokralaisen toimintaan liittyvät erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.
- Vuoden 2026 ylläpitovuokra perustuu vuoden 2025 laskennalliseen ylläpitovuokraan.
 - Ylläpitovuokran tasaus voidaan tarvittaessa tehdä tilikaudelle 2026 toteutuneiden yksikkökustannusten mukaisesti
 - Ylläpitovuokra voidaan sopia tarkistettavan elinkustannusindeksiin perustuen

Vuoropuhelu sopimusaikana

- Hyvinvointialue ja kunta käy yhteiset palaverit 1-2 kertaa vuodessa, jossa käydään kiinteistöihin liittyvät kysymykset ja kustannukset läpi.
 - Varmistetaan riittävä vuoropuhelu ja neuvotellun vuokramallin toimivuus

Laskennallinen pääomavuokra tasearvosta 4% tuotto

	2026 €/kk/m ²
Juuan Terveyskeskus	1,8
Kehva-palveluasunnot Viherkallio	0,2
Sahateollisuustie 8, Kehitysvammaisten toimintakeskus	2,1
Juuan kunnantalo	0,1
Juuan Paloasema	5,7
Poikolanpiha, kehitysvammaiset	5,9
Sahateollisuustie 7, Työtoiminta	0,1
Hilkanpuisto As Oy / Sinisiipi	0,1
Poikolan koulu	6,5

- Laskennallinen pääomavuokra ei sisällä ylläpitovuokraa
- Kohteet, joista emme ole saaneet tasearvoja, ei laskennallisesti muodostu pääomavuokraa

Kiitos!