

## **Ilomantsin kunnan ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset**

Kuntaympäristölautakunta 25.08.2026 § 51  
306/10.03.02.00/2026

Valmistelija

kunnanjohtaja Marjut Ahokas, marjut.ahokas@ilomantsi.fi

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallitus on linjannut 30.10.2024 kokouksensa 227 §:ssä hyvinvointialueen kunnilta vuokraamien toimitilojen jatkovuokrausperiaatteet ja siirtänyt hallintosääntönsä 9 §:n 6 momentin 28 kohdassa tarkoitetun toimivallan vuokrasuhteista päättämisestä hyvinvointialuejohtajalle. Samalla aluehallitus on linjannut periaatteensa tilojen jatkovuokraamiseen.

Aluehallituksen linjauksen mukaan kuntayhtymältä siirtyneet kuntien ja hyvinvointialueen toimitiloja koskevat vuokrasopimukset irtisanotaan tarvittaessa ja neuvotellaan tarvittavilta osilta uudelleen. Uudet vuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla. Hyvinvointialuejohtaja on irtisanonut kaikki Ilomantsin kunnan ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset 29.11.2024 §:ssä 13 tekemällään viranhaltijapäätöksellä päättämään marraskuun 2025 lopussa.

Kuntaympäristölautakunta on siirtänyt kokouksensa 28.1.2025 §:ssä 4 tekemällään päätöksellä kunnan hyvinvointialueelle vuokraamien tilojen vuokrasopimuksista ja sopimusehdoista neuvottelemisen kunnanjohtajan ja toimitilapäällikön vastuulle. Sopimukset hyväksyy lautakunta.

Kunnanjohtaja ja toimitilapäällikkö ovat neuvotelleet hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimuksista vuosien 2025 ja 2026 aikana, ja kunta on esittänyt hyvinvointialueelle sotekeskuksen vuokraamista aiemmin sovituilla ehdoilla tai myymistä hyvinvointialueelle. Kunnan tehtyä uusimman esityksensä sotekeskuksen myynnin selvittämisestä toukokuussa 2026, kävi ilmi, että Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluehallitus on linjannut 27.1.2026 hakemuksessaan vuoden 2026 lainanottovaltuuden muuttamiseksi Ilomantsin sotekeskuksen olevan hyvinvointialueen ostamien kiinteistöjen ulkopuolella.

Ilomantsin kunnan lähtökohtana vuokraneuvotteluissa on ollut tarjota toimivat ja hyväkuntoiset toimitilat hyvinvointialueen käyttöön vuokratasolla, jolla myös jatkossa tilojen hyvä kunto voidaan ylläpitää. Hyvinvointialueen lähtökohtana on ollut keskimäärin 20 %:n alennus olemassa olevaan vuokratasoon.

Ilomantsin sotekeskus on rakennettu Pohjois-Karjalan kuntoutussäätiön omistamaan veteraanikuntoutuksen, matkailukäytön ja palveluasumisen käytössä olleeseen Toivonlahden, entiseltä nimeltään Pääskynpesän, tiloihin. Säätiö kuuluu Ilomantsin kuntakonserniin ja kunta on antanut takauksen sotekeskuksen rakentamislainalle. Sotekeskuksen rakentamisen yhteydessä tehdyn vuokrasopimuksen mukaan vuokraamisessa sovittiin noudatettavan välivuokrausmallia, jossa kunta vuokraa sotekeskuksen käyttämät tilat kuntoutussäätiöltä ja vuokraa ne edelleen hyvinvointialueelle.

Vuokrausneuvotteluissa tarkasteltiin vaihtoehtona kunnan hyvinvointialueelle vuokraamien tilojen yhtiöittämistarve kaupallisten

kiinteistömarkkinoiden ja vaihtoehtoisten yksityisten tilojen tarjoajien osalta. Yhteisesti todettiin, että korvaavan tilantarjonnan puuttuessa voidaan kunnan hyvinvointialueelle vuokraamat toimitilat säilyttää kunnan omistuksessa. Samoin kunnan, kuntoutussäätiön ja hyvinvointialueen välivuokrausmallia voidaan jatkaa.

Käydyissä neuvotteluissa todettiin kehitysvammaisten asumisyksikkö Oma-Koti Onnettaren vuokran määräytyvän VARKE-ehtojen mukaan, joten vuokrasta ei ole mahdollista neuvotella. Kunnan ja hyvinvointialueen välisiin vuokrasopimuksiin esitetyt vuokranalennukset vaihtelevat 10 ja 20 %:n välillä. Sotokeskuksen vuokranmäärityksessä on eritelty pääoma- ja ylläpitovuokrat sekä pääomavuokran korko. Tämä sopimus jatkuu entisen kaltaisena. Välivuokrausmallissa kunta ottaa vastuulleen kiinteistöriskin siinä tapauksessa, että hyvinvointialue irtisanoo vuokrasopimuksensa kunnan kanssa ennen kuin sotokeskuksen investointi on kokonaan maksettu.

Kaikkien vuokrasopimusten hintoihin lisätään arvonlisävero. Sopimusten irtisanomisajat ovat kunnan suoraan vuokraamien tilojen osalta 12 kuukautta ja sotokeskuksen välivuokrausmallin osalta kuusi kuukautta. Hyvinvointialue maksaa vuokrat 1.12.2025 alkaen takautuvasti sopimusten tultua voimaan.

Esittelijä

kuntatekniikan päällikkö Mustonen Henri

Päätösehdotus

Kuntaympäristölautakunta päättää

1.vuokrata kunnan omistamat toimitilat Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle esittelytekstissä esitetyin hinnanalennuksin ja perustein

2.hyväksyä välivuokrausmallin jatkamisen vuokraamalla Ilomantsin sotokeskuksen sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat tilat Pohjois-Karjalan kuntoutussäätiö sr.:ltä ja vuokrata ne edelleen voittoa tuottamattomasti Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle.

3.valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sähköisesti toimitilojen vuokrasopimukset.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tuula Turunen ja Soile Hoskonen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Peruste: asianosaisjäävi

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue