

Sotekiinteistöjen vuokraaminen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle

Kunnanhallitus 15.12.2025 § 285

280/10.03.02.03.01/2023

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue irtisanoi 29.11.2024 Siun sote - kuntayhtymältä siirtyneet Liperin kunnan omistamia sotekiinteistöjä koskeneet vuokrasopimukset päättymään marraskuun 2025 loppuun.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue irtisanoi 19.12.2024 Valtioneuvoston asetusten mukaiset 3 +1 vuokrasopimukset päättymään vuoden 2025 loppuun. Hyvinvointialue ei näin ollen käyttänyt sopimuksien optiovuotta.

Hyvinvointialueen vuokraneuvottelijoiden kanssa kierrettiin Liperin sotekiinteistöt helmikuussa 2025. Vuokraneuvottelut eivät edenneet Liperin kunnan toiveista ja huhtikuussa 2024 tehdystä ehdotuksesta huolimatta kevään aikana, vaan toinen vuokraneuvottelu pidettiin vasta syyskuussa 2025.

Vuokraneuvotteluja on jatkettu tiiviimmin ja rakentavassa hengessä loka-marraskuussa. Vuokrattavista tiloista ja neliövuokrista on päästy viranhaltijatasolla yhteisymmärrykseen. Vuokra-alennukset nykytasoon vaihtelevat kohteittain 0–18,9 % välissä. Liperin osalta suurin karsinta soteneliöissä tapahtui jo Siun sote -kuntayhtymän alkuvuosina, eikä tässä yhteydessä poistu enää merkittävästi neliöitä. Hyvinvointialue ei jatka Viinijärven linja-autoaseman ja Mattisenlahden koulun tilojen vuokraamista.

Vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevia 12 kuukauden irtisanomisajalla. Liperin terveyskeskuksen osalta 18,9 % vuokranalennus edellyttää kymmenen vuoden määräaikaista vuokrasopimusta.

Liperin terveyskeskuskokonaisuuden myynnistä hyvinvointialueelle kesällä 2026 on käyty alustavia neuvotteluja. Kohteesta tehdään ensin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jonka vuokra on toukokuun 2026 loppuun saakka vastaava kuin kymmenen vuoden määräaikaisessa sopimuksessa. Jos tähän mennessä hyvinvointialue ei saa kauppaan tarvitsemaansa lainanottovaltuutta tai kunta ja hyvinvointialue eivät pääse yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista, neuvotellaan vuokrasopimus uudelleen. Jos terveyskeskuksen vuokrasopimus on lyhyempi kuin kymmenen vuotta, vuokra-alennus vuoden 2025 tasosta on vastaavasti pienempi.

Viranhaltijatason neuvottelutulos tarkoittaisi noin 350 000 euron vähennystä sotekiinteistöjen vuokrissa vuoteen 2025 verrattuna.

Suurin osa sotetiloista on tällä hetkellä sopimuksettomassa tilassa ja asetuksen mukaisetkin tilat vuoden 2026 alusta alkaen.

Sotekiinteistöihin liittyvä yhtiöittämisselvitys tehtiin jo keväällä 2024. Sotekiinteistöyhtiötä ei kuitenkaan ole vielä perustettu, koska hyvinvointialueen vuokraamista toimitiloista tai niiden vuokratasosta ei ole ollut varmuutta. Liperin terveyskeskukseen liittyvien myyntineuvottelujen vuoksi sotekiinteistöyhtiön perustamisella ei kannata kiirehtiä, vaikka lainsäädäntö tulee voimaan 1.1.2026 alkaen. Uusi yhtiö on tarkoituksenmukaisinta perustaa, kun vuokratilat ja -taso ovat tiedossa ja lisäksi mahdolliset sotekiinteistöjen myyntineuvottelut on saatu päätökseen.

Vuokrakohteet:

- Liperin terveyskeskus (4 030 m²)
- Iltarusko/Sarastus (2 711 m²)
- Konttilanhovi/ravintokeskus (KTOY Liperin Palvelukeskus) (1 016 m²)
- Penttilänpiha (1 183 m²)
- Uusi Toimela (543 m²)
- Ylämyllyn lääkäritalo (261,2 m²)
- Ylämyllyn pelastusasema (179 m²)
- Yhteisötila (167 m²)
- Ylämyllyn koulu, Patteriston yksikkö, oppilashuolto (96 m²)
- Ylämyllyn koulu, Paloaukean yksikkö, oppilashuolto (47 m²)
- Liperin koulu, oppilashuolto (41 m²)
- Viinijärven koulu, oppilashuolto (38 m²)
- Salokylän koulu, oppilashuolto (10 m²)

Edellä mainittujen lisäksi voimassa on Liperin pelastusaseman (776 m²) määräaikainen vuokrasopimus sekä Viinijärven uuden koulun oppilashuollon (55 m²) esivuokrasopimus.

Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää vuokraamisesta 500 000 euroon saakka, joten vuokrasopimuksista päättäminen kuuluu valtuustolle.

Kohdekohtaiset vuokrasopimukset ovat oheismateriaalina.

Vaikutusten arviointi	Liperin kunnan omistamien sotekiinteistöjen vuokraamisesta sopiminen siten, että mahdollisesti perustettava sotekiinteistöyhtiöllä olisi toimintaedellytykset. Sotekiinteistöjen osittainen myynti pienentäisi kunnan sotekiinteistöihin liittyvää riskiä.
-----------------------	--

Valmistelija	Kunnanjohtaja, tekninen johtaja, isännöitsijä
--------------	---

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle oheismateriaalien mukaisten vuokrasopimusten hyväksymistä.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä Sotekiinteistöjen vuokraamisen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle oheismateriaalin mukaisilla hinnoilla ja esittää ne edelleen hyväksyttäväksi valtuustolle.

Toimeenpano

Valtuusto

Lisätietoja

Kunnanjohtaja p. 050 464 6663