

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus**KOKOUSTIEDOT**

Aika 20.10.2025 klo 14.02-17.02
Paikka LKS hallintorakennus, kokoushuone Stuurra, Porokatu 39 C, Rovaniemi/Teams

SAAPUVILLA

Timo Peisa, aluehallituksen puheenjohtaja, paikalla §:t 420-436

OLLEET

Maria-Riitta Mällinen, aluehallituksen 1. varapuheenjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-432, poistui klo 15.53

Heli Trög, aluehallituksen 2. varapuheenjohtaja, paikalla §:t 420-436

Sari Auvinen, aluehallituksen jäsen, Teams, paikalla §:t 420-430, poistui klo 16.57

Terje Juutilainen, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Markku Kangas, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Outi Keinänen, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Antti Kerkelä, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Raija Kerätär, aluehallituksen jäsen, Teams, paikalla §:t 420-436

Piia Kilpeläinen-Tuoma, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Tuomas Koskiniemi, aluehallituksen jäsen, Teams, paikalla §:t 427-432, paikalla klo 14.46-15.49

Marja-Leena Laitinen, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Antti Liikkanen, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Pekka Rainio, aluehallituksen jäsen, Teams, paikalla §:t 420-436

Jarmo Siivikko, aluehallituksen jäsen, paikalla §:t 420-436

Timo Tolonen, aluehallituksen varajäsen, Teams, paikalla §:t 420-427, poistui klo 14.46

Päivi Salminen, aluehallituksen varajäsen, Teams, paikalla §:t 431-432, paikalla klo 14.57-15.34

Johanna Ojala-Niemelä, aluevaltuuston puheenjohtaja, paikalla §:t 420-432, poistui klo 15.48

Markus Lohi, aluevaltuuston 1. varapuheenjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-436

Heikki Autto, aluevaltuuston 2. varapuheenjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-432, poistui klo 15.59

Jonna Parviainen, aluevaltuuston 3. varapuheenjohtaja, paikalla §:t 431-432, paikalla klo 14.57-15.57

Ella Partanen, aluevaltuuston 4. varapuheenjohtaja, poissa

Ara Aikio, saamen kielen lautakunnan puheenjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-432, poistui klo 15.57

Jari Jokela, hyvinvointialuejohtaja, esittelijä, paikalla §:t 420-436

Mari Haataja, hallintosihteeri, pöytäkirjanpitäjä, Teams, paikalla §:t 420-436

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Liisa Niiranen, sosiaalijohtaja, Teams, paikalla §:t 420-436
Miia Palo, terveysjohtaja, paikalla §:t 420-436
Markus Aarto, pelastusjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-436
Mikko Häikiö, kehitysjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-436
Anne Räisänen, talousjohtaja, paikalla §:t 420-436
Marjo Kuittinen, henkilöstöjohtaja, Teams, paikalla §:t 420-436
Ville Vitikka, hallintolakimies, paikalla §:t 420-436
Riitta Muhonen, viestintäjohtaja, Teams, paikalla §:t 426-436, saapui klo 14.38
Mirka Kankaanpää, tekninen sihteeri, Teams, paikalla §:t 420-436

**LAILLISUUS JA
PÄÄTÖSVALTAISUUS**

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

ASIAT

§:t 420-436

ALLEKIRJOITUKSET

Timo Peisa
aluehallituksen puheenjohtaja

Mari Haataja
pöytäkirjanpitäjä

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus
Ote

LAPHA/15722/10.03.06/2025

424 § Siirtymäkauden jälkeen (2023–2025) vuokrattavien toimitilojen vuokrataso, sopimukset sekä uusien toimitilavuokrausten ja sopimusmuutosten käsittely ja hyväksyntä Lapin hyvinvointialueella

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus 424 § 20.10.2025

Valmistelija Tekninen johtaja Anne Korhonen

Asiaselostus Lapin hyvinvointialueen taloudellinen tilanne on haastava. Valtiovarainministeriö päätti 17.6.2025 käynnistää hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 122 §:ssä säädetyn arviointimenettelyn Lapin hyvinvointialueella (aluevaltuusto 18.8.2025 § 45). Alijäämän kattamiseksi v. 2026 ja talouden tasapainottamiseksi seuraavina lähivuosina on etsittävä säästöjä ja hillittävä kustannusten nousua. Kiinteistö- ja tilapalvelut on etsinyt toimitiloja koskevia säästöjä yhteistyössä ydintoimintojen kanssa karsimalla vuokrattavia tiloja, tiivistämällä tilankäyttöä sekä keskittämällä tilavuokrauspäätösten tekoa ja sopimusmuutosten hyväksymistä.

Siirtymäkauden 3+1 -vuokrasopimukset

Lapin hyvinvointialue on vuokrannut alueen kunnilta ja kaupungeilta 1.1.2023 alkaen toimitiloja, jotka ovat sosiaali- ja terveystalouden mukaisen toiminnan käytössä. Tilat vuokrattiin kunnilta vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisin ehdoin määräajalle 1.1.2023-31.12.2025. Sopimuksiin sisältyi optiovuosi 2026. Sopimuksista on käytetty nimitystä 3+1 -vuokrasopimukset. Sopimusten vuokratkustannus n. 29,7 M€ v. 2025. Vuokrattuja toimitiloja on yhteensä n. 162 000 m². Näiden toimitilojen lisäksi hyvinvointialue otti vastaan toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia, ns. siirtyviä sopimuksia, pääsääntöisesti tilanteissa, joissa kunta oli vuokrannut tilat sosiaali-, terveys- tai pelastustoiminnan palvelujen järjestämistä varten. Siirtyneitä sopimuksia vastaanotettiin yhteensä n. 400 kpl. Kaikki pelastustoiminnan järjestämiseen liittyvät tilavuokrasopimukset otettiin vastaan siirtyneinä sopimuksia. Siirtyneiden sopimusten ja hyvinvointialueen nimissä tehtyjen uusien vuokrasopimusten vuokratkustannus on n. 18,3 M€. Yhteensä vuokrat muodostavat n. 48 M€:n kustannuksen v. 2025 toteumaan perustuvan talousennusteen perusteella.

Aluehallitus päätti kokouksessaan 27.11.2024 (509§) 3+1 -sopimusten jatkovuokrauksen periaatteista ja optiovuoden käytöstä. Optiovuotta ei pääsääntöisesti otettu käyttöön. Tähän määräaikaan vuokrasopimukseen

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

sisältyvän ehdon mukaan vuokralaisen oli ilmoitettava vuoden 2024 loppuun mennessä, ottaako se optiovuoden 2026 käyttöön. Lapin hyvinvointialue ilmoitti jatkovuokrauksen tarpeistaan vuokranantajille joulukuussa 2024. Päätöksen mukaisesti teknisen johtajan johdolla käynnistettiin jatkovuokrausneuvottelut vuokranantajien kanssa tammikuussa 2025. Neuvotteluja on käyty kaikkien vuokranantajien kanssa kuluvan vuoden aikana.

Tavoitteena on ollut saada solmittua vuokrasopimukset vuokranantajien kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä. Vuokranantajia on kaiken kaikkiaan noin 30, koska osa kunnista on myynyt kiinteistöjään yksityiseen omistukseen siirtymäkaudella. Neuvotteluissa Lapin hyvinvointialue on esittänyt lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten solmimista 11 kk:n irtisanomisajalla, koska laskettaessa irtisanomisajan alkaminen seuraavalta täydeltä kuukaudelta, 12. kuukausi täyttyy osittain tai kokonaan. Aloituskokouksissa hyvinvointialue on lisäksi esittänyt vuokranantajille tarpeensa vuokrata palvelujen järjestämiseen terveelliset ja turvalliset tilat, ja tähän perustuen pyytänyt neuvotteluissa vuokranantajia mm. laatimaan kuntoluokituksen vuokrattaville tiloille sekä toimittamaan tiedot niihin tehdyistä peruskorjauksista ja -parannuksista sekä tulevat pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat. Vuokranantajat ovat vaihdellen suhtautuneet tähän tietopyyntöön.

Hyvinvointialue on valmistellut vuokrasopimusluonnoksia, joita se on ehdottanut käytettäväksi sopimus pohjina vuokrasopimusten solmimisessa. Vuokrasopimustyyppejä ovat olleet jaetun vuokran sopimus ja kokonaisvuokrasopimus. Jaetun vuokran sopimuksissa vuokra jaetaan pääomavuokraan (€/htm2/kk) ja ylläpitovuokraan (€/htm2/kk). Jaetun vuokran sopimusta on ehdotettu solmittavaksi rakennuksista, jotka hyvinvointialue vuokraa kokonaan käyttöönsä. Kokonaisvuokrasopimuksessa toimitilaan määritetään yksi hinta (€/htm2/kk), joka sisältää sekä pääoma- että ylläpitokulun. Kokonaisvuokrasopimusta on esitetty solmittavaksi rakennuksista, josta hyvinvointialue vuokraa vain osan käyttöönsä, koska rakennuksessa on tällöin muitakin vuokralaisia tai käyttäjiä. Toinen peruste kokonaisvuokrasopimuksen käyttämiselle on rakennuksen eriarvoisten osien tai toiminnallisten kokonaisuuksien erikseen vuokraaminen, tai se, että samasta rakennuksesta vuokrataan sekä ARA-tuettuja että vapaarahoitteisia tiloja. Lisäksi on esitetty solmittavaksi käyttöoikeussopimusta tiloista (esim. oppilashuollon tilat), joille hyvinvointialueella on käyttöä vain osan kuukautta (hinnoittelun yksikkönä €/h/kk). Käyttöoikeussopimukset eivät ole tuottaneet kustannussäätöihin tähtäävää vaikutusta saatujen vuokrahintaesitysten perusteella.

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

Vuokrahintaesitykset ja toimitilavuokrien kokonaiskustannusten kehityssuunta

Hyvinvointialue on esittänyt aloitusneuvotteluissa, että vuokranantaja tekisi vuokrahintaesityksen seuraavaan neuvottelukokoukseen. Vuokranantajat ovat vastanneet pyyntöön vaihtelevasti. Mikäli hintaesitys on saatu, hyvinvointialue on tarkastellut esitystä toimitilasta muodostettuun kuntoluokkaan nähden. Hyvinvointialue on laatinut siirtymäkaudelle vuokratuista toimitiloista toimitilatyyppeihin perustuvat kuntoluokkakohdaiset hintaraamit. Kuntoluokkakohdainen hintaraami perustuu otantaan siirtymäkaudelle vuokratusta kiinteistömässasta. Kuntoluokkia on viisi, heikosta erinomaiseen. Ne pohjautuvat vuokranantajien antamiin rakennuskohtaisiin lähtötietoihin, hyvinvointialueen kohteessa suorittamaan tekniseen validointiin ja arviointikriteereineen Suomessa yleisesti hyväksyttyyn, Rakennustiedon ylläpitämään luokitukseen.

Vuokrattujen rakennusten kuntoluokat ovat vaihdelleet heikosta erinomaiseen. Teknisen validoinnin lisäksi tilojen käyttäjille suunnattiin kysely, josta saadut tiedot ovat täydentäneet teknisen validoinnin antamaa kuvaa toimitilan käytettävyydestä sote-palvelujen järjestämiseen, esim. koetut sisäilmaoireet. Vuokranantajan neuvotteluissa antamaa hintaesitystä on peilattu kuntoluokan mukaiseen hintaraamiin. Tällä menettelyllä hyvinvointialue on osaltaan halunnut varmistaa vuokranantajien tasapuolisen kohtelun hintaesitysten tarkastelussa, mutta myös sen, että Lapin hyvinvointialue ei rahoittaisi kiinteistön tai rakennuksen peruskorjaustarpeita etukäteen tai maksaisi vuokraa tyhjäksi jäävistä tiloista jatkoon vuokrattavien tilojen vuokrahinnassa.

Hyvinvointialue on 6.10.2025 mennessä vastaanottanut hintaesityksen 17:lta vuokranantajilta. Viisi vuokranantajaa esittää nykyisillä vuokrahinnoilla jatkamista tai on alentamassa vuokraa. 12 vuokranantajaa on korottamassa vuokratasoa. Siirtymäkauden vuokra perustuu vuokra-asetuksen (272/2022) mukaiseen vuokranmääritykseen. Asetuksen mukainen vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokra on sisältänyt hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset (pl. erityisjätehuolto).

Suurimmassa osassa Lapin kuntia vuokramarkkinat eivät toimi markkinaehtoisesti, millä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että mikäli Lapin hyvinvointialue jättää vuokraamatta toimitiloja siirtymäkauden jälkeen, jäävät tällaiset toimitilat todennäköisesti tyhjäksi. Kysyntää toimitiloille ei ole. Asetuksen mukaisen vuokratason hyvää tasoa kuvastaa myös se, että siirtymäkauden sopimuksissa vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

lokakuun pistelukuun, ja indeksin mahdollisesti laskiessa, vuokra ei laske. Siirtymäkaudella 3+1 -sopimusten vuokrat ovat nousseet sopimukseen kirjatus indeksiehdon perusteella lähtötasoon nähden jo n. 9,9 %. Hyvinvointialueelle tämä on merkinnyt yli 2,5 M€ lisäkustannuksia 3+1 -sopimusten vuosivuokrissa vajaan kolmen vuoden aikana.

Vuokranantajien tähän mennessä esittämät hinnankorotukset vuokraneuvottelujen perusteella vaihtelevat 1,06%-28,48% välillä (vuokrattava tilakanta/kunta). Toimitilakohtainen vuokrankorotusehdotus on paikoin ollut jopa 90% nykytasoon verrattuna. Mikäli nämä vuokrankorotukset hyväksyttäisiin, nousisi hyvinvointialueen vuokrakulujen kokonaiskustannus arviolta jopa n. 3-4 M€ v. 2026. Tilanne on kestävä Lapin hyvinvointialueen taloustilanteen kannalta.

Toimitilojen jatkovuokrausta koskevat muut huomioon otettavat seikat

Lapin hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä tiloja, jotka ovat palvelujen järjestämisen vastuun kannalta soveltuvia sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelujen järjestämiseen. Vuokralle otettavien toimitilojen tulee olla turvallisia ja terveellisiä (sairautta aiheuttamattomia) asiakkaiden ja henkilökunnan näkökulmasta. Hyvinvointialue katsoo, että vuokranantajan vastuulla on lähtökohtaisesti huolehtia siitä, että vuokrattavat tilat ovat käyttötarkoituksen mukaisia, toimintaan soveltuvia, ja että ne täyttävät viranomaismääräykset, Pelastusviranomainen on suorittanut siirtymäkauden aikana tarkastuksia mm. Rovaniemellä, Posiolla ja Kolarissa sijaitseviin, hyvinvointialueelle vuokrattuihin toimitiloihin, joissa ei tarkastuksen perusteella yllätä pelastuslain mukaisiin, poistumisturvallisuudelle asetettuihin määräaikoihin. Vuokranantajien tulisi saattaa toimitilat kustannuksellaan sellaiseen kuntoon, että ne täyttävät viranomaisten antamat määräykset ja että käyttötarkoituksen mukainen toiminta on niissä mahdollista.

Lapin hyvinvointialue on käyttöönsä asuinhuoneistoja käsittäviä toimitiloja, ja vuokrannut ne sitten edelleen asiakkailleen siirtymäkaudella. Asunnot ovat pääsääntöisesti erityisryhmien ympärivuorokautisen palveluasumisen asuntoja (ikääntyneet, vammaiset, päihde- ja mielenterveysasiakkaat). Hyvinvointialue on huoneistojen ensivuokralainen suhteessa vuokranantajaan; hyvinvointialue vuokraa edelleen huoneistot asiakkailleen asukaskohtaisilla vuokrasopimuksilla. Vuokrattavat huoneistot ovat joko Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) rahoittamia kohteita ("ARA-rahoitus") tai vapaarahoitteisia huoneistoja. Vuokrakohteista n. 75% on Varken myöntämien tukien tai rahoituksen avustuksella tuotettuja asuntoja.

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

ARA-vuokra-asunnoissa vuokra määräytyy omakustannusperusteisesti. Säädösten mukaan ARA-asuntojen vuokria ei voi määritellä tai korottaa vapaasti (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta 13§). Omakustannusperusteinen vuokranmääritys tarkoittaa, että kaikki vuokranmääräytymisyksikön menot katetaan vuokratuloilla. ARA:n mukaan kiinteistön omistajan velvollisuus on määrittää omakustannusvuokra vuosittain. Määritys tehdään toteutuneisiin kustannuksiin ja tilinpäätöstietoihin perustuen.

Lapin hyvinvointialueen johtoryhmä päätti joulukuussa 2024 käynnistää selvityksen, jonka tavoitteena on saavuttaa säästöjä toimistotilakustannuksiin selvittämällä hybridityöhön siirtymisen edellyttämät tilat ja toimintamallit. Selvityksen painopiste kohdistettiin Rovaniemen alueelle, jossa henkilöstömäärät ovat suurimmat, ja hyvinvointialueella on eniten ulkoa vuokrattuja toimistotiloja. Työterveyslaitos määrittelee hybridityön seuraavasti: *"Hybridityöllä tarkoitetaan sellaista työn organisointitapaa, jossa voidaan yhdistää etätöitä ja päätyöpaikalla tehtävää lähityötä"*. Hybridityön selvitys käynnistyi tammikuussa 2025. Selvityksen tavoitteeksi asetettiin mm. suunnitella hybridityön toimintamallin ja löytää kustannustehokas tilaratkaisu hybridityön toteuttamiselle Rovaniemen alueella, Lapin hyvinvointialueen omistuksessa olevista tiloista.

Hybridityömalliin siirtymisellä on arvioitu saavutettavan useita kustannusvaikutuksia, kuten pysyvät vuokrasäästöt n. 286 400 €/v. Kun henkilöstö ja eri yksiköt sijaitsevat samassa rakennuksessa, siirtymät ja niihin käytetty matka-aika ja matkakulut vähenevät. Tilojen yhteiskäyttöisyys, kuten neuvottelutilat, vähentävät kyseisten tilojen määrän kokonaistarvetta. Tämä vaikuttaa myös AV-hankintoihin ja eri laitteistojen ja järjestelmien ylläpitokustannuksiin. Vähäisempi määrä kiinteistöjä tai toimitiloja vähentää merkittävästi myös kohteissa syntyviä käyttö- ja ylläpitokustannuksia kuten siivousta, kiinteistöhuoltoa yms. Olemassa olevissa tiloissa on jo paljon hyväkuntoisia kalusteita, tietokonenäyttöjä ja tulostimia, joita voidaan hyödyntää yhteiskäyttötiloissa. Uusia kustannuksia syntyy tilavarausjärjestelmän hankinnasta, ja siihen liittyvistä ylläpitokustannuksista sekä puhelinkoppien hankintakustannuksista.

Hyvinvointialueen johtoryhmä teki 30.9.2025 pitämässään kokouksessa päätöksen siirtyä hybridityöhön Rovaniemen alueella v. 2026 aikana. Ulkoa vuokratut toimistotilat irtisanotaan ja työntekijöiden sijoittaminen hyvinvointialueen omistamaan kiinteistöön tehdään vaiheittain. Hybridityöpisteet järjestetään hallintorakennukseen (Porokatu 39). Toimintamallin nyt valmistuttua hybridityö ulotetaan koko hyvinvointialueelle.

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

toimistotyötä tekevään henkilökuntaan tavoitteena saada aikaan lisää toimitilojen vuokrasäästöjä.

Hyvinvointialueen nimissä solmitaan vuosittain uusia tilavuokrasopimuksia. Ensi vuotta koskeva arvio uusien sopimusten arvosta on yli 500 000 €, vaikka nyt tavoiteltavien säästöjen realisoituminen on epävarmaa. Jotta tilakustannuksia saavutettaisiin toivottuja säästöjä, uusien sopimusten tarkoituksenmukaisuuden ja kustannusvaikutusten tarkastelu yli toimialarajojen - hyvinvointialuetta koskevana kokonaisuutena - on tärkeää nykyisessä taloustilanteessa. Tämän vuoksi konserni- ja tilajaostolle esitetään siirrettäväksi toimivalta päättää uusista tilavuokrasopimuksista sekä nykyisiä sopimuksia koskevista muutosesityksistä sikäli kuin sopimusmuutoksella olisi tilakustannuksia lisäävää vaikutusta.

Arviointiryhmä on kokouksessaan 13.10.2025 päättänyt esittää hyvinvointialueelle hyvinvointialueesta annetun lain 122 §:n tarkoittamia toimenpide-ehdotuksia perusteluineen. Ns. 3+1 -vuokrasopimuksia koskeva kirjaus on:

Syksyllä 2024 valtiovarainministeriön aloitteesta alkaneessa ns. muutostukiprojektissa todettiin, että Lapin hyvinvointialueella sote-uudistuksen voimaanpanolain perusteella kuntien kanssa solmituissa ns. 3+1 vuoden vuokrasopimuksissa alueen maksama neliövuokra on korkeampi kuin kunnalta tai sairaanhoitopiiriltä siirtyneissä sopimuksissa ja huomattavasti korkeampi kuin alueen itse laatimissa sopimuksissa. Edellä mainitun projektin päätteeksi hyvinvointialuetta suositeltiin määrätietoisesti jatkamaan palveluverkkosuunnitelman toimeenpanoa ja lisäksi tarkastelemaan jokaisen vuokrakohteen tarpeellisuutta osana palveluverkkoa sekä kohteen vuokratasoa.

Hyvinvointialueella ei ole edetty palveluverkkoa ja toimitiloja koskevien päätösten toimeenpanossa niin, että se antaisi edellytykset välttämättömien, nopeasti vaikuttavien kustannussäästöjen syntymiselle.

Palveluverkkotarkastelu on kesken eikä yhteensovittusta keväällä 2024 hyväksytyn sopeutusohjelman perusteella rajoittuvien palveluiden ja käytössä olevien toimitilojen välillä ole tehty.

Hyvinvointialueen ja alueen kuntien väliset neuvottelut 31.12.2025 päättyvien vuokrasopimusten jatkosta ovat kesken. Neuvotteluissa osa kunnista on esittänyt huomattavia vuokrankorotusvaatimuksia. Hyvinvointialueen toimitilojen keskimääräinen vuokrataso on jo tällä hetkellä huomattavan korkea.

Hyvinvointialueen ei tule hyväksyä vuokrakustannusten nousua eikä

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

tarpeettomiksi käyneiden tilojen vuokrasopimusten jatkamista. Hyvinvointialueen on välttämätöntä tehostaa tilankäyttöään sekä omissa että vuokratiloissa. Vuokrasopimusten tulee turvata hyvinvointialueelle tarvittava liikkumavara, kun olosuhteiden muutokset ja toiminnalliset ratkaisut muuttavat tilantarvetta. Mikäli toiminnallisesti hyväksyttäviä kohtuuhintaisia toimitiloja ei jollakin alueella ole saatavissa, tulee palvelutoiminta sopeuttaa tilanteeseen.

Edellä mainittuun ja parhaillaan hyvinvointialueella käynnissä olevaan talousarvion 2026 ja taloussuunnitelman 2027-2028 valmisteluun liittyen arviointiryhmä esittää hyvinvointialueelle hyvinvointialueesta annetun lain 122 §:n tarkoittamana toimenpide-ehdotuksena, että hyvinvointialue vuoden 2026 talousarvion ja vuosien 2026 - 2028 taloussuunnitelman hyväksynnän yhteydessä päättää toimeenpanna palveluverkkoa ja toimitiloja koskevia muutoksia niin, että alueen toimitilakustannuksia saadaan vuonna 2026 alennettua merkittävästi vuoden 2025 tasosta ja että kustannusten lasku jatkuu taloussuunnitelmakaudellastannusten lasku jatkuu taloussuunnitelmakaudella.

Valmistelijan ehdotus Tekninen johtaja

Aluehallitus päättää, että

1. hyvinvointialue vuokraa kunnilta, kuntien omistamilta yhtiöiltä tai yksityisiltä vuokranantajilta (kuntien myytyä siirtymäkaudeksi vuokratut kiinteistöt) hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen tuottamiseen tarvittavat tilat 1.1.2026 alkaen korkeintaan vuoden 2025 vuokratason mukaisella €/htm2/kk-yksikköhinnalla siten, että v. 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisältyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella;
2. hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (htm2), joita palvelujen tosiasiallinen järjestämien tai tuottaminen edellyttää ja että huoneistoneliömetrit muodostetaan vuokranantajan toimittamien dwg-tiedostomuotoisten pohjapiirustusten perusteella;
3. ARA-rahoitteisten toimitilojen vuokraamisessa ja vuokran määrittelyssä noudatetaan edelleen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varken) ohjeistusta (omakustannehinnan periminen vuokrana);
4. mikäli vuokran määrästä ei päästä sopimukseen ja toimitilojen käyttöä on välttämätöntä jatkaa palvelujen turvaamiseksi 1.1.2026 jälkeen, hyvinvointialue maksaa 75 % vuoden 2025 vuokrasta suhteutettuna v. 2026 alusta vuokrattavaan huoneistoneliöalaaan kuukausittain, kunnes uusi

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus**Ote**

vuokrasopimus on tehty tai tilojen käyttö on päättynyt;

5. toimitiloihin tarvittavien välttämättömien investointien rahoittamiseksi voidaan tehdä 5-10 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia edellyttäen, että ko. tilojen tarve on pysyväisluontoista myös tiedossa tai suunnitelmissa olevien palveluverkkomuutoksien jälkeen, ja että vuokrasopimukset hyväksytään investointeja vastaavina sopimuksina osaksi hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa ja lainanottovaltuuden perusteita;

6. toimitilojen vuokrasopimukset laaditaan hyvinvointialueen laatimalle vuokrasopimus pohjalle liitteineen, ja niihin voidaan tehdä vuokranantajakohtaisia erityisehtoja, jotka eivät kuitenkaan voi olla ristiriidassa hyvinvointialueen sopimus pohjan ja sen liitteiden keskeisten ehtojen kanssa;

7. oppilashuollon tilojen vuokraamiseen voidaan käyttää joko käyttöoikeussopimusta tai suppeampaa kokonaisvuokrasopimusta ja ns. keikka-asuntojen sekä tukiasuntojen, jotka hyvinvointialue vuokraa edelleen, vuokraamiseen voidaan käyttää hyvinvointialueen jälleenvuokraukseen tarkoitettua asuinhuoneiston vuokrasopimusmallia;

8. viranomaisten edellyttämistä toimitilamuutoksista, kuten esimerkiksi poistumisturvallisuuden saattamisesta pelastuslain edellyttämälle tasolle, vastaa vuokranantaja kustannuksellaan;

9. hybridityön toimintamalli laajennetaan Rovaniemen lisäksi koko hyvinvointialueelle toimistotiloja koskevien kustannussäästöjen aikaan saamiseksi;

10. toimitilojen vuokrasopimuksia koskevaa toimivaltaa rajoitetaan siten, että konserni- ja tilajaosto päättää uusista tilavuokrauksista ja kustannusvaikutteisista sopimusmuutoksista toimialajohtajan esityksestä;

11. tilankäyttöä tiivistetään ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään vuokrasäästöjen saavuttamiseksi.

Päätösehdotus**Hyvinvointialuejohtaja**

Aluehallitus päättää hyväksyä teknisen johtajan ehdotuksen sekä arviointiryhmän toimenpide-ehdotuksen linjauksiksi ja toimintaohjeeksi kuntien kanssa käytäviin vuokraneuvotteluihin.

Käsittely

Keskustelun kuluessa hyvinvointialuejohtaja täydensi päätösesitystään.

Muutettu esitys

Hyvinvointialuejohtaja

Tarkennuksena teknisen johtajan ehdotuksen kohtaan 10 aluehallitus päättää muutoksena aluehallituksen 14.5.2025 § 216 hyväksymän hankintaohjeen sekä toimivaltaa hankinta-asioissa, sopimusten tekemisessä sekä irtaimen ja

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus**Ote**

kiinteän omaisuuden luovuttamisessa koskevan liitteen kohtaan 4, että konserni- ja tilajaosto päättää toimitiloja koskevista uusista vuokrasopimuksista ja kustannusvaikutteisista sopimusmuutoksista edellyttäen, että ko. toimitiloja käyttävän toimialan toimialajohtaja puoltaa uutta vuokrasopimusta tai ehdotettua sopimusmuutosta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaan hyvinvointialuejohtajan tekemällä täydennyksellä.

Lisätietoja

tekninen johtaja Anne Korhonen
p. 040 6724 290
anne.korhonen@lapha.fi

**Otteen oikeaksi
todistaa**

Hallintosihteeri Mari Haataja

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimuksen tekeminen

Aluehallituksen ja lautakunnan sekä niiden jaoston ja alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa vaatia siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus osoitetaan päätöksen tehneelle toimielimelle. (laki hyvinvointialueesta 139 §)

Kuka voi vaatia oikaisua

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä hyvinvointialueen jäsen. Hyvinvointialueiden yhteistoiminnassa järjestettyjä tehtäviä koskevasta päätöksestä oikaisuvaatimuksen ja aluevalituksen saa tehdä myös yhteistoimintaan osallinen hyvinvointialue ja sen jäsen. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta aluevalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. (laki hyvinvointialueesta 142 §)

Missä ajassa on haettava oikaisua

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. (laki hyvinvointialueesta 143 §). Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. (laki säädettyjen määräaikain laskemisesta 2 § ja 6 §)

Hyvinvointialueen jäsenen sekä hyvinvointialueiden yhteistoimintaan osallisen hyvinvointialueen ja sen jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on pantu nähtäville yleiseen tietoverkkoon hyvinvointialueen verkkosivustolle. (laki hyvinvointialueesta 145 §).

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon:

- seitsemäntenä päivänä päätösoitteon lähettämisestä kirjeitse (hallintolaki 59 §) tai
- kolmantena päivänä päätösoitteon lähettämisestä sähköistä tiedoksiantoa käyttäen (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 19 §)

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimukset kirjallisestamuodosta. Oikaisuvaatimuskirjelmä osoitetaan jäljempänä olevilla yhteystiedoilla toimielimelle. Siinä ilmoitetaan päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, miten päätöstä vaaditaan oikaistavaksi sekä millä perusteella oikaisua vaaditaan. (hallintolaki 49 d § ja laki sähköisestä

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus

Ote

asioinnista viranomaistoiminnassa 9 §)

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitetaan vaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot, johon asiaa koskevat yhteydenotot voidaan tehdä ja asiakirjat toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevat asiakirjat voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 9 §)

Oikaisuvaatimuksen liitteet

Oikaisuvaatimukseen liitetään asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa ennen virka-ajan päättymistä
Lapin hyvinvointialueen aluehallitukselle.

Kirjaamon sähköpostiosoite:
kirjaamo@lapha.fi

Postitusosoite:
Lapin hyvinvointialue
PL 8041
96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Porokatu 39 C, Rovaniemi

Muutoksenhaku- viranomainen

Pöytäkirja nähtävänä www.lapha.fi 23.10.2025

Tiedoksianto

Asianosaiset: