

Vastaus Lapin hyvinvointialueen kirjeeseen koskien toimitilojen jatkovuokrasopimusneuvotteluista

Kunnanhallitus 01.12.2025
199/10.03.02.02/2025

Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää, että:

- 1.) toimitilojen vuokranantajana Pelkosenniemen kunta sitoutuu periaatteellisesti kokonaisuudessaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen 20.10.2025 424 § päätöksiin Palvelukoti Onnelan ja kouluterveydenhuollon tilan osalta edellyttäen, että 1.1.2026 alkaen vuokratasot ovat neuvotteluissa saavutettujen mukaisia.
- 2.) hyvinvointialue valmistelee vuokrasopimukset, jotka käydään yhdessä läpi vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ennen sopimusten allekirjoitusta.
- 3.) valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset, jotka astuvat voimaan 1.1.2026 alkaen.

Päätös

Käsittely

Perustelut

Lapin hyvinvointialueelle vuokrattujen toimitilojen määräaikaisten siirtymäkauden vuokrasopimukset ovat päättymässä 31.12.2025. Pelkosenniemen kunnan kiinteistöjen osalta neuvottelukohteina ovat olleet ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö Palvelukoti Onnela sekä kouluterveydenhoitajan, -kuraattorin ja -psykologin huonetilat Pelkosenniemen uudella koululla. Vuokraneuvottelut on aloitettu alkuvuonna 2025 ja viimeisin neuvottelu on käyty 30.10.2025. Vuokraneuvotteluista on käyty rakentavassa hengessä tähtäimenä molempia osapuolia tyydyttävät sopimukset tilojen jatkovuokraukseen. Neuvotteluissa on pyritty huomioimaan aidosti molempien osapuolten riskit ja mahdollisuudet.

Lapin hyvinvointialue on lähettänyt kuntiin 31.10.2025 päivätyn kirjeen aluehallituksen päätöksistä 20.10.2025 (§ 424). Kirjeellä hyvinvointialue on pyytänyt kirjallista lainvoimaista toimitilojen päätöstä asiassa 19.11.2025 mennessä. Pyynnössä kysytään sitoutuuko toimitilojen vuokranantaja kokonaisuudessaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen linjauksiin jatkovuokrakaudella 1.1.2026 alkaen.

Vastauksen toimittamisen määräaika on ollut epärealistinen huomioiden aika päätösten lainvoimaisuuden saavuttamiseksi, ja se, että kunta on saanut kirjeen haltuunsa vasta 26.11.2025 useamman pyynnön jälkeen. Viimeisimmässä vuokraneuvottelussa 30.10.2025 hyvinvointialue esitteli aluehallituksen päätöksen päätöskohtineen kunnalle ja kysyi vuokranantajan sitoutumista kokonaisuudessaan päätökseen. Kunta vastasi, että periaattellisen päätöksen jatkovuokrasopimusneuvotteluiden suhteen tekee kunnanhallitus kunnan hallintosäännön 22 § mukaisesti.

Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen päätös ja vuokranantajan huomiot sekä edellytykset päätöskohtiin:

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

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-yksikkö hinnalla siten, että v. 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisällyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella.

Vuokraneuvotteluissa saavutetut vuokratasot jatkovuokrakaudelle ovat aluehallituksen päätöksen mukaisia. Vuokratasot sisältävät hyödykkeet, jotka ovat sisällyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella.

Neuvotteluissa saavutetut vuokratasot, joita vuokranantaja edellyttää käytettävän 1.1.2026 alken:

Palvelukoti Onnela, laajennus, ARA-osa	18,28 €/htm ²
Palvelukoti Onnela, perusosa, vapaarahoitteinen	18,51 €/htm ²
Kouluterveydenhoidontila	21,61 €/htm ²

Vertailuna nykyinen vuokrataso:

Palvelukoti Onnela, laajennus, ARA-osa	18,28 €/htm ²
Palvelukoti Onnela, perusosa, vapaarahoitteinen	19,98 €/htm ²
Kouluterveydenhoidontila	21,61 €/htm ²

Neuvotteluiden tuloksena Palvelukoti Onnelan vapaarahoitteisten neliöiden osalta neliövuokrahinta laskee n. 7,5 %. Kohteiden vuokraustoiminnan kannattavuutta on tarkasteltu kunnan teettämässä yhtiöittämisselvityksessä. Selvityksen taloudellisten mallinnusten perusteella kohteiden neuvotteluissa saavutetut vuokratasot ovat taloudellisesti hyväksyttäviä. Selvityksessä on huomioitu hyvinvointialueelle toimitettujen PTS-suunnitelmien toimenpiteet.

2. Hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (htm²), joita palvelujen tosiasiallinen järjestäminen tai tuottaminen edellyttää ja että huoneistoneliömetrit muodostetaan vuokranantajan toimittamien dwg-tiedostomuotoisten pohjapiirustusten perusteella.

Dwg-muotoiset pohjapiirustukset on toimitettu hyvinvointialueelle. Neuvottelujen aikana hyvinvointialue ei ole ilmoittanut supistavansa neuvottelujen kohteena olevien tilojen vuokraamista ja tämä on myös vuokranantajan edellytys. Siirtymäkauden sopimuksissa huoneistoalaneliömetrien osalta voi kuitenkin olla vähäistä virhemarginaalia.

3. ARA-rahoitteisten toimitilojen vuokraamisessa ja vuokran määrittelyssä noudatetaan edelleen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varken) ohjeistusta (omakustannehinnan periminen vuokrana).

Siirtymäkaudella kunta on noudattanut ARA-rahoitteisten toimitilojen osalta omakustannusperiaatetta, jota noudatetaan myös jatkovuokrakaudella.

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 huoneistoneliöalaan kuukausittain, kunnes uusi vuokrasopimus on tehty tai tilojen käyttö on päättynyt.

Neuvotteluissa on saavutettu yhteisymmärrys vuokran määrästä (€/h²). Vuokranantaja edellyttää, että neuvotteluissa saavutettuja neliövuokrahintoja käytetään 1.1.2026 alkaen. Vuokranantaja edellyttää, että neuvottelut saatetaan loppuun, sopimukset allekirjoitetaan ja sopimukset astuvat voimaan 1.1.2026 alkaen.

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

Neuvotteluiden lähtökohtana ovat olleet toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset. Neuvotteluiden alussa kunta on esittänyt vaihtoehtoisesti sopimusten 5-10 vuoden määräaikaista.

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.

Keskeisimpiä neuvotteluissa olleita vuokraehtoja ovat olleet sopimuksen osapuolten irtisanomisajat, vuosittainen vuokrankorotus ja osapuolten välinen vastuunjako. Hyvinvointialue on esittänyt epätasa-arvoisia sopimuksen irtisanomisaikoja. Sopimusluonnoksella vuosittainen vuokrankorotusehto on sidottu elinkustannusindeksiin rajoituksin. Vastuunjaosta on muodostettu vastuunjakotaulukko. Vastuunjaon osalta sopimusosapuolten oikeudet ja velvollisuudet on tarkasteltava kohtuullisuusperiaatteet huomioiden.

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 asuinhuoneistonvuokrasopimusmallia.

Oppilashuollon tilojen osalta neuvotteluissa on ollut suppeampi kokonaisvuokrasopimusmalli.

8. Viranomaisten edellyttämistä toimitilamuutoksista, kuten esimerkiksi poistumisturvallisuuden saattamisesta pelastuslain edellyttämälle tasolle, vastaavuokranantaja kustannuksellaan.

Neuvottelukohteiden osalta on suoritettu mm. lakisääteiset pelastusviranomaisen suorittamat palotarkastukset eikä kohteissa ole muutospainetta esimerkiksi poistumisturvallisuuteen pelastuslain edellyttämällä tasolla.

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

Hyvinvointialueen sisäistä toimintaa ja organisointia. Hyvinvointialue on ilmoitanut, että se ei ole supistamassa tiloja neuvotteluissa olleiden kohteiden toimistotilojen osalta.

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

Hyvinvointialueen sisäistä toimintaa, hallintoa ja päätöksentekoa. Ei vaikutusta vuokrantajan kannalta tilavuokrauksiin liittyen.

11. Tilankäyttöä tiivistetään ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään vuokrasäästöjen saavuttamiseksi.

Hyvinvointialue on ilmoitanut, että se ei ole supistamassa tiloja neuvotteluissa olleiden kohteiden osalta. Vuokralaisesta lähtöisin olevien tilamuutosten toteuttamisesta ja kustannuksista vastaa vuokralainen kustannuksellaan vastuunjaon mukaisesti.

Yhteenvetona mainittakoon, että vuokraneuvotteluiden lähtökohta on ollut ponnistuksia vaativa. Hyvinvointialueen heikko taloustilanne, palveluverkon keskeneräisyys ja kunnan rooli vuokranantajana sekä toimitilojen teknisenä ja toiminnallisena ylläpitäjänä ovat asettaneet haasteita neuvotteluille. Riskien hallinnan näkökulmasta kunnan tahtotilana kuitenkin on, että hyvinvointialueella on myös jatkossa käytössään asianmukaiset toimitilat ja kuntalaisilla sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut.

Esityslistan liitteenä Lapin hyvinvointialueen lähettämä kirje koskien toimitilojen jatkovuokrasopimusneuvotteluita.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tuomas Ruha 040 182 9604
Esittelijä	Vt. Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Lapin hyvinvointialue
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.