

§ 133**Kuntien vuokraneuvottelujen periaatteet**

PPHVADno-2025-16932

Valmistelijat:

Ollipekka Huotari, tekninen johtaja, ollipekka.huotari@pohde.fi, p. 050 3227 287
Arto Haverinen, tilapalvelupäällikkö, arto.haverinen@pohde.fi, p. 050 4308 029

Taustaa

Hyvinvointialueiden toiminnan käynnistyessä 1.1.2023 Pohteen hallintaan siirtyi laaja määrä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloja eri kiinteistöjen omistajilta seuraavin periaattein:

- Kaikki Pohjois-Pohjanmaan Sairaanhoidopiirin omistamat, rakenteilla olevat ja vuokraamat kiinteistöt siirtyivät Pohteen omistukseen tai vuokravastuulle
- Kuntien ja kuntayhtymien omistamat kiinteistöt siirtyivät Pohteen vuokrattavaksi vuokrasopimuksilla, joiden vuokraamisen periaatteet määrättiin erillisen lain ja asetuksen pohjalta
 - Vuokrasopimuksissa vuokrakaudeksi määrättiin 3+1 vuotta ja vuokra määritettiin erillisen asetuksen mukaan pääomavuokran osalta 6 %:n pääomatuotolla ja ylläpitovuokra rakennuskohtaisella, neliöpohjaisella yksikköhinnalla
 - Neljännen ns. optiovuoden käyttömahdollisuus oli yksipuoleisesti hyvinvointialueella ja sen käytöstä tuli päättää 31.12.2024 mennessä. Pohteen aluehallitus päätti 17.12.2024, ettei se käytä missään kohteessa ko. optio-oikeutta, jonka vuoksi kaikki 3+1 -vuokrasopimukset ovat päättyneissä 31.12.2025
- Kunnan kolmannen osapuolen kanssa ennen hyvinvointialueen aloittamista tekemät vuokrasopimukset siirtyivät sellaisenaan Pohteen vuokravastuulle. Tällaisia sopimuksia olivat mm.
 - Kuntien ja kuntayhtymien väliset vuokrasopimukset, kuntien vuokrausmallilla toteuttamien hankkeiden pitkäaikaiset vuokrasopimukset yksityisten yritysten kanssa, kuntien myymien ja lyhyeksi aikaa kunnan omaan käyttöön vuokraamien rakennusten vuokrasopimukset sekä kunnan ja asunnonomistajien väliset sopimukset
 - Irtisanomisajat ko. sopimuksissa vaihtelevat muutamista kuukausista pariin kymmeneen vuoteen

Yhteensä Pohteelle siirtyi vuokrattavaksi tiloja noin 530 000 m², joista noin 200 000 m² on kunnilta ns. 3+1 -vuokramallilla vuokrattuja tiloja, joiden vuokrakustannukset ovat n. 37 M€ vuodessa. Hyvinvointialueen toiminnan käynnistyessä vuokratilojen tilakustannusten arvioitiin vuokra-asetuksen vuokran määrityksen perusteella nousseen noin 20-30 %:a kuntien aiemmin sisäisesti perimiin sisäisiin vuokrakustannuksiin verrattuna. Tämän vuoksi tilakustannusten rahoituspohjaakaan ei ollut hyvinvointialueen rahoituksessa täysimääräisesti huomioitu. Tämä rahoitusvaje on osaltaan aiheuttanut Pohteen talouden merkittävän alijäämäisyyden ensimmäisten toimintavuosien aikana.

Koska Pohde on käytännössä tullut vuokrasopimustensa osalta vuokralaiseksi toisten osapuolten neuvottelemiin vuokrasopimuksiin, on Pohteen tavoitteena tarkastella kaikkien vuokraamiensa tilojen vuokrasopimusten ajantasaisuus ja uudistamistarpeet. Vuokrasopimusten uudistamisessa on tarkoitus edetä seuraavasti:

- Ensimmäisessä vaiheessa keskitytään neuvottelemaan 3+1 –sopimuksia korvaavat vuokrasopimukset
- Soveltuvin osin ko. sopimusten kanssa voidaan tarkastella kuntavuokranantajien kanssa myös ns. siirtyneitä sopimuksia
- Seuraavassa vaiheessa tarkastellaan muiden vuokranantajien vuokrasopimukset

Keskeistä tilojen jatkovuokraamisen kannalta on tilojen tarpeiden määrittäminen, joka vaikuttaa keskeisesti vuokrattavien tilojen laajuuteen ja vuokrakauden pituuteen. Tilatarpeiden ja vuokrakauden määrittelyssä on pyritty tunnistamaan myös mahdolliset palveluiden ja tilojen järjestämiseen arvioidut muutostarpeet.

Ns. 3+1 -vuokrasopimusten uusiminen käynnistettiin yhteistyössä alueen kuntien kanssa vuoden 2025 alussa, jolloin Pohde ja kuntien nimeämät edustajat perustivat yhteisen neuvotteluryhmän, jonka työn tavoitteena oli luoda keskeiset periaatteet tilojen jatkovuokraamisesta ja vuokran määräytymisestä. Yhteistä ratkaisumallia ei kevään aikana löytynyt, joten uusien vuokrasopimusten valmistelemisen osalta todettiin yhteisesti siirryttävän kuntakohtaisiin tarkasteluihin.

Koska Pohteella on 30 kuntaa vuokranantajana esitetään kuntakohtaisissa neuvotteluissa edettävän seuraavalla tavalla:

- Pohde tekee yhtenäisten suuntalinjojen pohjalta kunnille kuntakohtaiset kirjalliset pohjaehdotukset jatkovuokraamisesta
- Pohteen pohjaehdotukset sisältävät kuntakohtaisesti mm. seuraavat tiedot:
 - Vuokrattavaksi tulevat kohteet (kokonaan/osittain, luovuttavat tilat)
 - Kohdekohtaiset pohjaehdotukset vuokra-ajasta
 - Pohjaehdotus hinnoitteluperiaatteiden ja sitoumusajan perusteella määräytyvästä vuokratasosta
 - Pohteen pohjaehdotuksen vuokran ja sitoutumisajan lisäksi muista vuokrasopimuksen keskeistä ehdoista sekä käytettävästä vuokrasopimusmallista
- Ehdotukset lähetetään kuntiin lähiviikkojen aikana
- Kunnilta pyydetään vastaukset ehdotuksiin kolmen viikon kuluessa pohjaehdotuksen saamisesta
- Saatujen vastausten pohjalta päätetään tarvittavien jatkoneuvotteluiden tarpeesta ja ajankohdista

Kunnille lähetettävissä ehdotuksissa keskeistä on tilavuokrien määrittäminen. Pohteen ehdotuksena esitetään uusien vuokrien määrittämisessä nojattavan nykyiseen vuokratasoon, johon pohjaehdotuksena esitetään vuokrakauden pituudesta riippuen kokonaisvuokran alennuksia. Lisäksi esitetään vuokranantajille myönteisimpiä vuokra-alennuksia, jos vuokranantajalta saadaan hyväksyntä pohjaehdotukseen lokakuun puoliväliin mennessä.

Ehdotettavat alennusprosentit nykyisiin kokonaisvuokriin:

Perusvuokrauden pituus	Nykyisten vuokra- sopimusten koko- naisvuokraan ehdotettu alennus -%	Nykyisten vuokrasopimusten ehdotettu alennus -%, jos ehdotushyväksyntä on saatu 15.10. mennessä
Toistaiseksi voimassa oleva 12 kk	12	10
3 vuotta	14	12
5 vuotta	18	15
10 vuotta	23	20

Lisäksi vuokrasopimuksissa tulee sopia mm. käytettävästä vuokrasopimusmallista liitteineen ja valmisteluvastuineen, vastuujaosta, sisäilma-asioiden ja korjaavien toimenpiteiden käsittelytavoista ja vastuista, ylläpitovuokran laskutustavasta, ylläpitoon kuuluvista palveluista, vuokraudella tehtävien peruskorjausten vaikutuksesta vuokraan, tilojen osittaisen irtisanoutumisen mahdollisuuksista ym.

Huomioitavaa on myös, että kuntien tulee kiinteistönomistajana markkinoilla toimiessaan yhtiöittää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevat tilat mikäli niitä vuokrataan oman kunnan ulkopuolisille tahoille. Tämä velvoite koskee mm. tiloja joihin Pohde tulee tekemään uudet vuokrasopimukset 1.1.2026 alkaen. Pohteen vuokranantaja tulee jatkossa siis olemaan kunnan sijaan kunnan perustama kiinteistöyhtiö.

Valmistelijan ehdotus

Jouko Luukkonen, konsernipalvelujen johtaja (p. 050 5646 947):

Aluehallitus päättää hyväksyä

- edellä kuvatun etenemistavan kuntien kanssa käytäviin vuokraneuvotteluihin,
- pohjaehdotuksen vuokrien määräytymisestä vuokra-ajan pohjalta määräytyvästä kokonaisvuokran alennusprosentista,
- valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan ja teknisen johtajan yhdessä allekirjoittamaan kunnille lähetettävät kuntakohtaiset vuokrausehdotukset, joissa esitetään vuokrattavat tilat sitoutumisaikoihin, pohjavuokraehdotukset sekä ehdotukset muista vuokrasopimusten keskeisistä ehdoista.

Vuokrasopimusten hyväksyminen tuodaan tarvittavilta osin aluehallituksen hyväksyttäväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Kirsti Ylitalo-Katajisto, vs. hyvinvointialuejohtaja

Aluehallitus hyväksyy konsernipalvelujen johtajan ehdotuksen.

Päätös

Vs. hyvinvointialuejohtaja Kirsti Ylitalo-Katajiston muutettu päätösehdotus:

Aluehallitus päättää hyväksyä

- edellä kuvatun etenemistavan kuntien kanssa käytäviin vuokraneuvotteluihin,
- pohjaehdotuksen vuokrien määräytymisestä vuokra-ajan pohjalta määräytyvästä kokonaisvuokran alennusprosentteista,
- valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan ja teknisen johtajan yhdessä allekirjoittamaan kunnille lähetettävät kuntakohtaiset vuokraehdotukset, joissa esitetään vuokrattavat tilat sitoutumisaikoineen, pohjavuokraehdotukset sekä ehdotukset muista vuokrasopimusten keskeisistä ehdoista.

Vuokrasopimusten hyväksyminen tuodaan tarvittavilta osin aluehallituksen hyväksyttäväksi.

Esityslistan mukaisen taulukon mukaiset pienemmät alennusprosentit ovat voimassa 15.10.2025 saakka, kuitenkin vähintään 3 viikkoa Pohteen kuntakohtaisen ehdotuksen saapumisesta kunnan kirjaamoon.

Aluehallitus hyväksyi vs. hyvinvointialuejohtajan muutetun ehdotuksen.

Merk. Ollipekka Huotari oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Esteellisyys

Anu Plaketti ja Maire Mäki poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tiedoksi

Alueen kunnat/Kirjaamo ja kunnanjohtajat Pohde/Toimialuejohtajat, Ollipekka Huotari, Arto Haverinen, Sari Maijala, Hanne-Mari Lausmaa, Mervi Kouva-Heikkinen

Otteen oikeaksi todistaa

Oulu
16.09.2025

Marja Taskinen
hallintosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 16.9.2025

Alueen kunnat/Kirjaamo ja kunnanjohtajat

Pohde/Toimialuejohtajat, Ollipekka Huotari, Arto Haverinen, Sari Maijala, Hanne-Mari Lausmaa, Mervi Kouva-Heikkinen

Muutoksenhakukielto

§133

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä hyvinvointialuelain 141 §:n mukaan oikaisuvaatimusta tai aluevalitusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Päätökseen liittyvien yksityisoikeudellisten asioiden käsittely kuuluu käräjäoikeuden toimivaltaan.