

Kuntien vuokraneuvottelujen periaatteet ja jatkovuokrausehdotus 31.12.2025 päättymässä oleviin vuokrasopimuksiin

Teknltk 02.10.2025 § 62
106/10.03.02.02/2025

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) ja alueen kuntien väliset ns. 3+1 -vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. Vuokrasopimusten mahdollisesta jatkamisesta tulee osapuolten sopia loppuvuoden aikana.

Edellä mainittujen vuokrasopimusten uusiminen käynnistettiin alkuvuodesta 2025 yhteistyössä alueen kuntien kanssa. Pohde ja kuntien nimeämät edustajat perustivat yhteisen neuvotteluryhmän, jonka työn tavoitteena oli sopia keskeiset periaatteet jatkovuokraamisesta ja vuokran määräytymisestä. Kevään aikana useammista palaverista huolimatta yhteistä ratkaisumallia ei kuitenkaan löytynyt, minkä vuoksi osapuolet sopivat yhteisesti siirtymisestä kuntakohtaisiin tarkasteluihin.

Neuvotteluprosessin edistämiseksi Pohde päätyi esittämään jokaiselle kunnalle kuntakohtaisen pohjaehdotuksen. Ehdotus koskee 1.1.2026 alkaen vuokrattavia tiloja, vuokrasitoutumisaikoja ja kohteiden vuokratasoa. Lisäksi ehdotetaan keskeisiä periaatteita muista vuokraehdoista.

Pohteen lähtökohta on, että uusien vuokrien laskennassa nojaututaan nykyiseen kokonaisvuokratasoon. Kokonaisvuokrien alentamista ehdotetaan porrastetusti vuokratuuden pituuden mukaan. Lisäksi kunnalle tarjotaan lisälennus, mikäli hyväksyntä ehdotukseen saadaan kolmen viikon kuluessa.

Pohteen ehdotus on seuraava:

Vuokratuuden pituus	Alennus nykyisestä kokonaisvuokrasta	Alennus, jos periaatteellinen hyväksyntä kolmen viikon kuluessa
Toistaiseksi voimassa oleva (irtisanomisaika 12 kk)	12 %	10 %
3 vuotta	14 %	12 %
5 vuotta	18 %	15 %
10 vuotta	23 %	20 %

Uuden kokonaisvuokran tulee sisältää kaikki vuokraamiseen liittyvät kustannukset 1.1.2026 alkaen.

Sote kiinteistöjä koskevien vuokrasopimusten päätyttyä siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt tulevat yhtiöittämisvelvoitteen alaisiksi. Yhtiöittämisvelvoitteen mukaiset kohteet siirretään kunnan olemassa olevaan yhtiöön tai uuteen perustettavaan yhtiöön. Kunnanhallitus on kokouksessaan 18.8.2025 § 139 päättänyt valita Kärämäen kunnan sote kiinteistöjen yhtiöittämisen organisointivaihtoehtoksi mallin, jossa Terveystieteiden, Toimintakeskuksen ja Paloaseman sote kiinteistöt siirretään Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n ja Vuodeosasto kiinteistö Kärämäen Asunnot Oy:n.

Pohteen pohjaehdotuksen mukaan saatavia vuokratulojen määriä on verrattu kiinteistöittäin tilinpäätöksen 2024 mukaisiin laskelmiin. Jatkovuokrausehdotuksen pohjalta saatavat vuokratulot pienenevät

merkittävästi, mutta kiinteistöjen toimintaedellytykset kuitenkin säilyvät välttävinä.

Pohteelta 19.9.2025 saapunut jatkovuokrausehdotus liitteineen ja voimassa olevat vuokrasopimukset Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja Paloaseman osalta sekä tuloslaskelmat vuodelta 2024 vertailuineen edellä mainituista kiinteistöistä ovat oheismateriaalina.

Esittelijä tekninen johtaja Ilkka Saari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta on arvioinut jatkovuokrausehdotuksessa esitettyjen vuokratulotasojen ja kiinteistökohtaisten menojen tasapainoa ja toteaa, että toimintaa voidaan näiden pohjalta jatkaa. Lisäksi lautakunta hyväksyy Pohteen ehdotuksen liitteen 2 mukaiset keskeiset periaatteet ja esittää asian edelleen kunnanhallitukselle päätettäväksi.

Päätös Yksimielisesti hyväksyttiin.