

Kuortaneen kunnan kommentointi Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimusesityksestä / valtuutus vuokrasopimusten hyväksymiseen / väliaikaisen vuokrasopimuksen hyväksyminen ja kommentointi hyvinvointialueen vuokraehdotuksesta / vuokrasopimusten ja vastuunjakotaulukon hyväksyminen

Khall 29.09.2025 § 174

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kuortaneen kunnassa käytössä olevat sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaan tarkoitettut tilat ovat siirtyneet Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon (voimaantulolaki) 22 §:n mukaisesti Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023.

Kunta ja hyvinvointialue ovat tehneet terveysasemaa, Kotirannan kiinteistöä, Männistön ja toimintakeskuksen kiinteistöä sekä muutamia yksittäisiä toimitiloja (esimerkiksi kotihoidon käytössä olevat kunnanviraston tilat) koskien Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (vuokra-asetus) mukaisen vuokrasopimuksen vuosille 2023 - 2025. Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu 6 %:n pääomavuokrasta (vuokran määrittelyn taustalla rakennuksen tekninen arvo) ja tämän lisäksi ylläpitovuokrasta (joka määriteltä vuokra-asetuksen liitteen mukaisesti). Muun muassa paloasemaa ja Linnunlaulun kiinteistöä koskien jo olemassa ollut vuokrasopimus on sote-uudistuksen myötä siirtynyt voimaantulolain 25 §:n mukaisesti hyvinvointialueelle suoraan, ja kyseisten kiinteistöjen vuokraamisen osalta noudetaan jatkossakin olemassa olevaa vuokrasopimusta.

Vuokra-asetuksen mukaisesti ja sen ehdoilla siirtymäkaudeksi vuokrattujen kiinteistöjen vuokra-aika on päättymässä vuoden 2025 lopussa. Hyvinvointialueen aluehallitus on 11.11.2024 § 330 päättänyt, ettei hyvinvointialue ota vuokra-asetuksen mukaisissa määräaikaissä vuokrasopimuksissa optiovuotta (eli vuotta 2026) käyttöön, sekä valtuuttanut tukipalvelujohtajan neuvottelemaan uudet vuokrasopimukset uusilla ehdoilla.

Myös Kuortaneen kunta on käynyt vuoden 2025 aikana hyvinvointialueen kanssa vuokraneuvottelua uusista sopimuksista vuodesta 2026 lähtien. Varsinaisia vuokraneuvotteluja on järjestetty tähän asti kaksi, 18.2.2025 sekä 19.8.2025. Tällä hetkellä hyvinvointialue esittää uusien sopimusten osalta aluehallituksen 6.5.2025 § 186 päätöksen mukaista mallia, jossa hyvinvointialue vuokraa pelkästään tarvitsemansa tilat, solmii vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kuukauden irtisanomisajalla ja että pääomavuokra voi olla maksimissaan 4 % uudelleen määrittelystä teknisestä arvosta, jossa on huomioitu ikävähennys ja lineaarinen kuluminen. Pääomavuokraa määriteltäessä voidaan huomioida kilpailutilanne markkinoilla. Pääomavuokra lasketaan uudestaan vuosittain vuokratarkistuksen yhteydessä, huomioiden ikävähennykset ja lineaarinen kuluminen. Käytyjen neuvottelun perusteella on tällä hetkellä nähtävissä, että hyvinvointialue olisi Kuortanetta koskien vuokraamassa toistaiseksi enimmän osan sille nyt vuokralla olevista tiloista. Vuokraneuvotteluja kuitenkin jatketaan edelleen ja varmuus vuokrattavista tiloista lisääntyy vasta palveluverkon vahvistuessa (todennäköisesti loppuvuodesta 2025).

Voimaantulolain perusteluiden mukaan siirtymäkauden jälkeen kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Näin toiminta olisi kuntalain 126 §:n perusteella pääsääntöisesti yhtiötettävä. Kuluneen vuoden aikana Kuortaneen kunta on teettänyt Finnish Consulting Groupilla (FCG) selvityksen yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvista kiinteistöistä, yhtiöittämisen vaihtoehtojen tarkastelusta, eri vaihtoehtoista muodostuvista riskeistä ja hyödyistä sekä sote-tiloja vuokraamaan alkavan yhtiön elinkelpoisuudesta. Ainakaan toistaiseksi kunta ei ole yhtiöittänyt sote-tilojen vuokraamista. FCG:n laatiman

selvityksen myötä on nähtävissä, että hyvinvointialueen esittämä vuokramalli aiheuttaa epävarmuutta mahdollisen tiloja vuokraamaan alkavan yhtiön taloudellisen elinkelpoisuuden osalta.

Kunnan tekemät laskelmat osoittavat, että mikäli sote-tilat jätettäisiin peruskunnan omistukseen ja kunta jatkossakin vuokraisi tiloja hyvinvointialueelle, olisivat hyvinvointialueen esittämät vuokraehdot vuokranantajan kannalta siedettävämmät. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä. Pykälä ei ole tarkoitettu yhtiöittämisvelvoitteen kiertämiseksi. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea. Kuortaneen kunnassa olisikin syytä arvioida, täytyvätkö reunaehdot vuokraustoiminnan ainakin toistaiseksi yhtiöittämättä jättämiselle.

Hyvinvointialue on pyytänyt kuntaa toimittamaan omat vuokralaskelmat 30.9.2025 mennessä sekä kommentointia tilojen vuokraamista koskien. Kunta on laatinut laskelmat hyvinvointialueen tekemän vuokraesityksen perusteella.

Laskelmamateriaalia sekä FCG:n laatima yhtiöittämisselvitys on toimitettu kunnanhallitukselle oheismateriaalina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että Kuortaneen kunta kommentoi Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokraesitykseen seuraavaa:

Kuntalain mukaisesti pääsääntö sote-tilojen vuokraamisen osalta on yhtiöittää kyseinen toiminta. Tällöin tiloja vuokraavan yhtiön elinkelpoisuuden turvaamiseksi pääomavuokran tulee Kuortaneen kunnan tilojen osalta olla ainakin lähes tälläkin hetkellä käytössä oleva 6 %. Tätä edellyttää jo hyvinvointialueen aluehallituksen päätökseen 6.5.2025 § 186 sisältyvä mahdollisuus siihen, että pääomavuokraa määriteltäessä voidaan huomioida kilpailutilanne markkinoilla.

Kuortaneen kunta tulee tarkastelemaan mahdollisuutta jättää sote-kiinteistöjen vuokraustoiminta yhtiöittämättä. Mikäli kunta ei yhtiöitä toimintaa, saattaa vuokrassa olla nykytasoon verrattuna jossain määrin alennusmahdollisuutta.

Kaikkiaan vuokratason alennusmahdollisuutta heikentää hyvinvointialueen päätös vuokrata tiloja vain toistaiseksi voimassa olevin, 12 kuukauden irtisanomisajan sisältävin sopimuksin. Tämä aiheuttaa epävarmuutta tulevaisuuden kannalta.

Kunnan laskelmien mukaan hyvinvointialueen nyt esittämä vuokramalli tämän hetken suunnitelmalla vuokrattavista tiloista tarkoittaisi kokonaisvuokran tasona keskimäärin runsas 13 euroa / huom2 / kk (koskien tiloja joista ollaan tekemässä uusia vuokrasopimuksia).

Kuortaneen kunta on halukas jatkamaan vuokraneuvottelua hyvinvointialueen kanssa aktiivisesti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645

Khall 15.12.2025 § 237

Valmistelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Kunnanhallitus on kommentoinut Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pyynnöstä sen tilojen vuokraesitykseen kokouksessaan 29.9.2025 § 174. Hyvinvointialueen aluehallitus on käsitellyt kuntien kanssa käytäviä vuokraneuvotteluja kokouksessaan 6.10.2025 § 316. Aluehallituksen kokouksen esittelytekstissä on todettu muun muassa, että mikäli aluehallitukseen esitykseen pääomavuokraprosentin alentamisesta ei päästä sopimukseen kuntien kanssa, niin tämä tarkoittaa säästämistä muista kohteista. Esittelytekstin mukaan viime kädessä, mikäli vuokrakustannukset eivät alene ja käytettävissä olevia tiloja ei karsita, niin säästöpaino kohdistuu hyvinvointialueen ydintehtävään, eli eteläpohjalaisille annettaviin palveluihin.

Aluehallitus on edellä mainitussa kokouksessa päättänyt seuraavaa:

1. Aluehallitus merkitsee tiedoksi saadut vastaukset;
2. Pääomavuokra on 4 % muissa kuin asumispalveluissa ja irtisanomisaika 12 kk irtisanomiskuukaudesta lähtien;
3. Asumispalveluissa pääomavuokra 6 % ja irtisanomisaika 12 kk irtisanomiskuukaudesta lähtien;
4. Pääomavuokra voi olla maksimissaan 4 % uudelleen määritellystä teknisestä arvosta, jossa on huomioitu ikävähennys ja lineaarinen kuluminen. Pääomavuokraa määriteltäessä voidaan huomioida kilpailutilanne markkinoilla. Pääomavuokra lasketaan uudestaan vuosittain vuokrantarkistuksen yhteydessä, huomioiden ikävähennykset ja lineaarinen kuluminen;
5. Kunnille annetaan vastausaika em. ehdotuksiin lokakuun loppuun saakka;
6. Jos pääomavuokran alentamista ei kyetä sopimaan, palveluverkkoa päivitetään tarveperusteisesti siten, että tiloja vähentämällä saadaan pääomavuokraprosenttia alentamista vastaavat säästöt; sekä
7. Keskussairaalan alueella hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen ja Eskoon alueella sijaitsevien hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen kiinteistöveron tason oikeellisuus varmistetaan.

Hyvinvointialue on järjestänyt 28.10.2025 yhteisen vuokraneuvottelun kuntien kanssa. Tilaisuudessa kunnat eivät ole ilmoittaneet suostumustaan hyvinvointialueen esittämään vuokratasoon. Tilaisuudessa toivottiin kahdenkeskisten neuvotteluiden jatkoa hyvinvointialueen kanssa. Kunnat ovat myös toivoneet menettelymalia, jos uusien vuokrasopimusten ehdoista ei päästä yksimielisyyteen ennen vuodenvaihdetta. Seuraaviksi askeleiksi sovittiin että hyvinvointialue ja kunta / kaupunki käyvät yhdessä läpi nykyiset pääomavuokrien määrät kiinteistö- ja kuntakohtaisesti. Lisäksi hyvinvointialue jatkaa kuntien kanssa neuvotteluita.

Tilaisuuden jälkeen Kuortaneen kunta on toimittanut pyynnöstä hyvinvointialueelle erittelyn kunnassa sijaitsevien sosiaali- ja terveydenhuoltotilojen pääoma- ja ylläpitovuokrista. Uutta vuokraneuvottelua kunnan ja hyvinvointialueen kanssa ei ole toistaiseksi pidetty. Aluehallitus on kokouksessaan 2.12.2025 § 368 päättänyt esittää aluevaltuustolle hyväksyttäväksi hyvinvointialueen sosiaali- ja terveyspalveluiden tarveperusteisen palveluverkon muuttamisen. Aluevaltuuston kokous on 15.12.2025. Esityksessä muun muassa Kuortanetta koskien palveluverkko on muotoiltu termillä sosiaali- ja terveyspiste (tarpeenmukainen laboratorion näytteenotto, tarpeenmukainen hoitajan vastaanotto, tarpeenmukainen suun terveydenhuolto, tarpeenmukainen sosiaalityö ja sosiaaliohjaus, tarpeenmukainen lastenneuvolapalvelu, kotisairaala). On syytä mainita, että edellä kuvattu palveluverkkouudistus ei koske muun muassa ikäihmisten asumispalveluja (esimerkiksi tehostettu palveluasuminen) ja kehitysvammahuollon palveluja.

Kunnan hallintosäännön 65 §:n mukaan kukin toimielin päättää omaa toimintaansa koskien kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta, ellei se ole valtuuttanut siihen muuta viranomaista tai viranhaltijaa. Koska vuokraneuvottelut ovat Kuortaneenkin osalta vielä kesken eikä vielä ole tarkasti tiedossa miten vuodenvaihte 2025-2026 tilojen vuokrauksen osalta käytännössä järjestetään, on perusteltua valtuuttaa mahdollisten sopimusten hyväksymismenettely toteutettavaksi viranhaltijapäätöksellä (tiedoksi tuonti kunnanhallitukselle). Mikäli

sopimukset laaditaan vasta tammikuussa 2026, tuodaan ne kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi.

Kunnanhallituksen 29.9.2025 § 174 esittelytekstin korjauksena todetaan, että siinä mainittua Linnunlaulun kiinteistöä koskeva vuokrasopimus ei ole sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueelle suoraan siirtynyt vuokrasopimus, vaan kuuluu nyt neuvoteltaviin niin sanottuihin 3+1 -mallisiin sopimuksiin.

Esittelijä Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) merkitsee edellä olevan tilannekatsauksen tiedoksi
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan tarvittaessa hyväksymään uudet kunnan ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset, jossa tapauksessa uudet vuokrasopimukset tuodaan kunnanhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645

Khall 12.01.2026 § 3

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue on toimittanut Kuortaneen kunnalle luonnoksen väliaikaiseksi vuokrasopimukseksi. Sopimuksella osaa aiemmista vuokrasopimuksista jatketaan. Jatkettuihin vuokrasopimuksiin sovelletaan aiempien vuokrasopimusten ehtoja kyseisten vuokrakohteiden osalta. Väentuvan kiinteistöä koskeva vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2025. Jatkettujen sopimusten ehtoja voidaan osapuolten välillä tarkentaa erikseen sopien ja myös takautuvasti. Ehtojen tarkennus voi tarkoittaa esimerkiksi vuokran määrää.

Jatketut vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2026 alkaen. Jatkettujen vuokrasopimusten irtisanomisaika on kaksi (2) viikkoa. Vuokrasopimusluonnoksen mukaan kunnanviraston ja Oivankulman kiinteistön tarve on 2-3 / 2026.

Liite

Luonnos väliaikaiseksi vuokrasopimukseksi liitteineen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) hyväksyy liitteenä olevan luonnoksen väliaikaiseksi vuokrasopimukseksi Kuortaneen kunnan ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen välillä
- 2) kommentoi Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueelle, että Kuortaneen kunta hyväksyy aluehallituksen 6.10.2025 § 316 päätöksen mukaisen vuokraehdotuksen ja on valmis käymään kunnan ja hyvinvointialueen väliset vuokraneuvottelut sen pohjalta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645

Khall 14.9.2026

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue on toimittanut 4.6.2026 kuntaan tiloja koskevan vuokrasopimus- ja vastuunjakotaulukkolunnon. Kunnan ja hyvinvointialueen välillä on pidetty luonnosten pohjalta 10.8.2026 neuvottelu, ja hyvinvointialue on 8.9.2026 toimittanut kuntaan kohdekohtaiset sopimusluonnokset.

Sopimusluonnoksissa pääomavuokra on 4 % muiden kuin asumispalvelukiinteistöjen osalta. Asumispalvelukiinteistöissä noudetaan 6 %:n pääomavuokraa. Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön todellisiin ylläpitokustannuksiin. Oppilashuollon tiloja koskevat vuokrasopimukset tehdään kuntien sisäisten vuokrien mukaisesti niistä tiloista joissa hyvinvointialue on kokoaikainen käyttäjä. ARA-tuettujen kohteiden sopimukset tehdään ARA-ehtojen mukaisesti.

Hyvinvointialueen viestittämän mukaan aluehallitus on linjannut yksimielisesti, että vuokrasopimukset tulee tehdä 1.1.2026 alkavaksi. Vuokran määrät tarkistetaan takautuvasti.

Kuortaneen kunnan osalta vuokrasopimukset tehdään seuraavien kiinteistöjen osalta (sulkeissa pääomavuokran prosentti): Terveysasema (4 %), Kotiranta (6 %), Männistö (6 %), Toimintakeskus (4 %), Oivankulma (Ikätori, 4 %) ja Linnunlaulu (ARA-kohde). Lisäksi laaditaan oppilashuollon tiloja koskevat vuokrasopimukset. Terveysaseman ja Oivankulman sopimusten irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta, muiden sopimusten 12 kuukautta.

Kunnantalosta hyvinvointialueelle toukokuuhun 2026 asti vuokralla olleita tiloja koskien laaditaan uusi määräaikainen sopimus tammi-toukokuun 2026 ajalta.

Kuortaneen kunnan osalta on laadittu luonnos laskelmasta uusien sopimusten vuokratasosta, joka esitellään kunnanhallitukselle kokouksessa.

Liitteet

Vuokrasopimusluonnos
Vastuunjakotaulukkolunnon

Esittelijä

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus

1) hyväksyy Kuortaneen kunnan ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimukset ja vastuunjakotaulukon koskien esittelytekstissä mainittuja kiinteistöjä liitteiden mukaisesti niin, että sopimukset tulevat voimaan takautuvasti 1.1.2026 lähtien (kunnantalosta vuokralla olleita huoneita koskevan sopimuksen voimassaolo tammi-toukokuun 2026 ajalta)

2) valtuuttaa kunnanjohtajan ja hallintojohtajan täsmentämään kohdekohtaiset vuokrasopimukset sekä allekirjoittamaan ja varmentamaan ne.

Päätös:

Lisätietojen antaja

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki, teemu.puolijoki@kuortane.fi, 050 406 6645
Hallintojohtaja Jaana Salo, jaana.salo@kuortane.fi, 040 505 7803