

Kuortaneen kunnan kommentointi Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimusesityksestä

Khall 29.09.2025 § 174
631/00.04.02/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Teemu Puolijoki

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

Kunta ja hyvinvointialue ovat tehneet terveystasemaa, 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 ehtojalla siirtymäkaudeksi vuokrattujen kiinteistöjen vuokra-aika on päättymässä vuoden 2025 lopussa. Hyvinvointialueen aluehallitus on 11.11.2024 § 330 päättänyt, ettei hyvinvointialue ota vuokra-asetuksen mukaisissa määräaikaissa vuokrasopimuksissa optiovuotta (eli vuotta 2026) käyttöön, sekä valtuuttanut tukipalvelujohtajan neuvottelemaan uudet vuokrasopimukset uusilla ehtojalla.

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 neuvottelujen 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 / hu2 / 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