



138 § Hyvinvointialueen esitys tilavuokrista

Tekninen lautakunta 8.10.2025 § 138

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta ei hyväksy hyvinvointialueen esitystä pääomavuokrien alentamisesta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kati Åhman ilmoitti olevansa esteellinen yhteisöjäävin perusteella ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan kokouksessa oli läsnä varajäsen Anne Kekkonen, joka osallistui päätöksentekoon Kati Åhmanin sijasta.

Toimialajohtaja esitteli kokouksessa tarkemmin vuokralaskelmia.

Valmistelu

toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005
talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002
isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti, p. 040 630 1507

Aiempi otsikko "Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteet"

Tekninen lautakunta on 11.6.2025 (§ 85) päättänyt Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteet. Päätöksen mukaan hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokranmäärityksessä käytetään siirtymäkaudelle laaditun Valtioneuvoston asetuksen 272/2022 mukaista laskentatapaa, jossa vuokra on kokonaisvuokra, joka muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan asetuksen mukaisesti laskemalla kuuden prosentin tuottovaatimus rakennuksen tekniselle arvolle ja päivittämällä tämä arvo elinkustannusindeksillä vuoden 2025 kustannustasoon. Lopullisessa pääomavuokrassa huomioidaan myös teknisen arvon määrityksen jälkeen tapahtuneet investoinnit korjaamalla ne rakennuskustannusindeksillä vuoden 2025 tasoon. Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti määritettynä hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen pääomavuokraksi muodostuu noin 5,4 miljoonaa euroa vuodessa ja ylläpitovuokraksi noin 2,9 miljoonaa euroa vuodessa. Kokonaisvuokra on tällöin noin 8,3 miljoonaa euroa vuodessa.



Käydyissä vuokraneuvotteluissa Pohjois-Savon hyvinvointialue ilmoitti, että se esittää merkittävän alennusvaatimuksen valtioneuvoston asetuksen perusteella määritettyihin pääomavuokriin. Ylläpitovuokran osalta hyvinvointialue ei esitä alennusvaatimuksia. Hyvinvointialue perustelee pääomavuokran alennuksen vaatimista konsulttiselvityksellä, jossa tarkastellaan kuntien vuokraesitysten kalleutta suhteessa konsultin subjektiivisesti arvioimiin markkinavuokriin. Selvityksessä esitetyt vuokrat on arvioitu kohteittain neljään kategoriaan: 1) Vuokrataso on edullinen, 2) Vuokrataso on tavanomainen, 3) Vuokrataso on kallis ja 4) Vuokrataso on huomattavan kallis. Hyvinvointialueen tavoitteena on neuvotella kategorioihin 3 ja 4 luokiteltujen kohteiden vuokraa alemmas. Myös kohteista, joiden vuokra on nousemassa merkittävästi, halutaan neuvotella. Hyvinvointialue esittää, että useiden kohteiden osalta vuokraa alennetaan 15 % kunnan vuokraesityksestä. Näitä kohteita ovat mm. Kirkonsalmen palvelukeskus, Purje, Uusi Taskukello, Kampus Pulssi, Kampus Vire ja 4 kouluterveydenhuoltajan tilaa. Kokonaisuutena hyvinvointialue esittää 585 000 euron suuruista alennusta pääomavuokriin. Prosentuaalisesti hyvinvointialueen esitys tarkoittaisi pääomavuokrien alentamista noin 11 prosenttia.

Hyvinvointialueen vuokra-alennusvaatimusta on pidettävä kohtuuttomana useammastakin syystä.

Ensinnäkin hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä valtioneuvoston siirtymäkaudelle antaman asetuksen tarkoituksena on ollut määrittää vuokrat sellaisiksi, että niitä voidaan pitää kohtuullisina sekä tilojen omistajan että vuokralaisen kannalta. Uudistukseen liittyvässä voimaannpanolaissa mainitaan nimenomaan, että vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Asetusta varten vuokrien määrittämisperusteet ovat valmistelleet alan asiantuntijat. Siten valtioneuvoston asetuksen mukaisen vuokranmäärittystavan käyttö on katsottava perustelluksi ja tasapuoliseksi tavaksi toimia siirtymäkauden jälkeenkin.

Toiseksi, vallitseva lainsäädäntö lähtee siitä, että jos kunta siirtymäkauden jälkeen vuokraa sote-kiinteistöjä hyvinvointialueelle, sen tulisi tapahtua markkinaehtoisesti. Tässä pillee kuitenkin epäkohtia. Nimittäin useimmiten pienillä tai keskisuurilla paikkakunnilla ei sote-tilojen osalta ole olemassa todellisia markkinoita. Käytännössä monille tilatyypeille, kuten esimerkiksi sairaalatiloihin, on vain yksi potentiaalinen vuokralainen, hyvinvointialue. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa markkinat eivät toimi ja markkinaehtoisia vuokria on käytännössä mahdoton määrittää.



Kolmanneksi, jos tarkastellaan markkinaehtoisuutta, sitä ei voi tarkastella pelkästään tilojen vuokraajan näkökulmasta, vaan sitä on tarkasteltava myös tilojen tarjoajan/vuokranantajan näkökulmasta. Vuokranantajan on huomioitava vuokran perusteita määritellessään rakennuksen investointi-, rahoitus-, käyttö- ja ylläpitopitokustannukset. Lisäksi vuokranantaja määrittelee tuottovaatimuksen, joka on sidonnainen vuokrasopimukseen sisältyvään riskiin. Mitä lyhyempi vuokrasopimus, sitä korkeampi riskipreemio ja tuottovaatimus sopimukselle täytyy asettaa. Hyvinvointialue on vuokraamassa tilat toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joissa on 12 kk:n irtisanomisaika. Irtisanomisaika on lyhyt ja muodostaa merkittävän riskin vuokranantajalle.

Iisalmen kaupunki on investoinut viime vuosina merkittävästi sote-kiinteistöihin. Sote-kiinteistöjen tasearvo on n. 49,0 milj. euroa. Kiinteistöjä on rahoitettu vieraalla pääomalla, jolloin kaupungille ja tulevalle sote-yhtiölle kohdistuu kokonaisuutena merkittävä velkarasite. Lisäksi 12 kk:n irtisanomisajalla varustetut vuokrasopimukset merkitsevät yhtiölle korkeita rahoituskustannuksia. Niin ikään on varauduttava siihen, että sote-kiinteistöihin on investoitava myös tulevaisuudessa, jotta ne palvelevat käyttäjiä tarkoituksenmukaisella tavalla. Lähökohtaisesti sote-kiinteistöt ovat pääosin hyvässä kunnossa, esimerkiksi sairaalakiinteistö Pulssi on valmistunut vuonna 2021 ja Vire on täysin peruskorjattu rakennus. Tilat ovat terveitä ja turvallisia asiakkaille ja työntekijöille.

Huomioiden sote-kiinteistöihin kohdistuvat kokonaiskustannukset, vuokrasopimukseen sisältyvän riskin sekä tilojen kunnon, on teknisen lautakunnan esittämä vuokrataso perusteltu.

Vaikutusarviointi

Päätös on strategian mukainen ja toteuttaa strategian tavoitetta
- kestävä kuntatalous.

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus

Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Pohjois-Savon hyvinvointialue
isännöitsijä



teknisen ja ympäristötoimialan toimialajohtaja
talousjohtaja
talouspäällikkö

Tekninen lautakunta 11.6.2025 § 85

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteet valmistelutekstissä esitetyn mukaisesti. Alustavat vuokralaskelmat esitellään kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kati Ähman ja Susanna Kartimo-Kröger ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjäävin perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän aikana toimi Seppo Hartikainen.

Isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti oli asiantuntijana kokouksessa ja hän esitteli alustavia vuokralaskelmia kokouksessa.

Valmistelu

isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti, p. 040 630 1507
Toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005
Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta antaa ja ottaa vuokralle maa- ja vesialueet, kun vuokra-aika on yli viisi vuotta sekä ottaa vuokralle rakennukset ja tilat, kun vuokra-aika on yli viisi vuotta tai vuokra-arvoltaan yli 30 000 euroa neljän vuoden ajalla.

Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokranmäärityksessä käytetään Valtioneuvoston asetuksen 272/2022 mukaista laskentatapaa. Vuokra on kokonaisvuokra, joka muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra on muodostettu asetuksen mukaisesti rakennuksen teknisen arvon perusteella ja pääomavuokrassa on käytetty kuuden prosentin tuottovaatimusta teknisestä arvosta. Asetuksen mukaan laskettu arvo on päivitetty elinkustannusindeksillä vuoden 2025 kustannustasoon. Lopullisessa



pääomavuokrassa on huomioitu teknisen arvon määrittämisen jälkeen tapahtuneet investoinnit rakennuskustannusindeksillä korjattuna vuoden 2025 tasoon.

Tehty taloudellinen mallinnus osoittaa, että muodostettavan yhtiön taloudelliset toimintaedellytykset edellyttävät vähintään kuuden prosentin pääomavuokratason kiinteistöjen teknisistä nykyarvoista laskettuna.

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset on laskettu nykyisen vastuunjakotaulukun mukaisesti ja ne ovat hallinto-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset yhdyskuntajätteen osalta. Lisäksi ylläpitokustannuksiin on huomioitu perustettavan yhtiön kiinteistövero ja tonttivuokrat. Siivous sekä erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat vuokralaisen vastuulla. Mitattavissa olevien kiinteistön käyttökulut kuten vesi ja sähkö voidaan tasata vuoden lopussa kulutuksen mukaisesti, jolloin käyttäjä voi vaikuttaa kulutukseen. Lähtökohta on, että hyvinvointialueelle vuokrataan kokonaisia rakennuksia. Ylläpitovuokrat on määritetty vuoden 2024 kiinteistökohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti päivitettyinä elinkustannusindeksillä vuoden 2025 kustannustasoon.

Iisalmen kaupunki esittää Pohjois-Savon hyvinvointialueelle, että se järjestäisi sairaalarakennusten ja terveyskeskuksen osalta kiinteistönhoidon itse. Kaupunki ei pysty nykyisillä resursseilla järjestämään Terveys Kampus -alueen kiinteistönhoidon omaa palveluna ja mikäli muutokset hankintalainsäädäntöön toteutuvat, ei kaupunki pysty jatkossa hankkimaan palveluita myöskään nykyiseltä palveluntuottajalta Servicalta.

Vuokra sisältää kohteen pysäköintialueella sijaitsevat autopaikat, joita vuokralainen saa käyttää henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintiin. Vuokralainen järjestää pysäköintilupien myymisen ja lupavalvonnan pysäköintialueille haluamallaan tavalla. Vuokranantaja toteuttaa vuokrakohteeseen lain edellyttämän määrän sähkölatauspisteitä. Latauspisteiden operoinnista vastaa vuokralainen, jolloin vuokralainen saa myös lataamisesta tulleet tulot.

Hyvinvointialue on esittänyt, että vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Iisalmen kaupunki kanta on, että irtisanomisajan tulisi olla huomattavasti pidempi. Lyhyt irtisanomisaika muodostuu suureksi ongelmaksi tilanteissa, joissa kiinteistöihin pitää investoida.



Kokonaisvuokra tarkistetaan kalenterivuositain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Vaikutusarviointi

Päätös on strategian mukainen ja toteuttaa strategian tavoitetta
- kestävä kuntatalous.

Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Pohjois-Savon hyvinvointialue

isännöitsijä

teknisen ja ympäristötoimialan toimialajohtaja

talousjohtaja

taluspäällikkö