

Valtioneuvoston vuokra-asetuksen mukaisten päättyvien määräaikaisten vuokrasopimusten uudistamisen periaatteet

Aluehallitus 11.11.2025
1749/10.02/2025

Valmistelija tilapalvelujohtaja Petteri Kontro, p. 050 3748 533
konsernipalveluiden toimialajohtaja Lasse Leppä, p. 050 5999 545

Selostus asiasta

Yleistä

Keski-Suomen hyvinvointialueelle siirtyi sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tiloja yhteensä noin 500 000 m² vuoden 2023 alussa. Tiloista pääosa on sosiaali- ja terveystalveluiden käytössä, eli noin 406 000 m². Sosiaali- ja terveystalveluiden tilat jakautuvat erikoissairaanhoidon tiloihin, noin 80 000 m² ja muihin sosiaali- ja terveystalveluiden tiloihin noin 326 000 m². Tilat sijaitsevat 370 eri osoitteessa ja tilojen vuotuiset vuokrakustannukset ovat noin 58,7 miljoonaa euroa. Sairaala Nova on hyvinvointialueen omistuksessa oleva tila.

Yli puolet hyvinvointialueen toimitiloista siirtyi hyvinvointialueelle voimaannpanolain ja valtioneuvoston vuokra-asetuksen mukaisilla ehdoilla ja näiden toimitilojen omistajina ovat Keski-Suomen kunnat. Vuokrasopimukset ovat 3+1 vuoden mittaisia määräaikaista vuokrasopimuksia. Määräaikainen vuokranmaksuvelvollisuus päättyy vuoden 2025 lopussa tai 2026 lopussa, mikäli optiovuosi käytetään. Päättyvien määräaikaisten vuokrasopimusten tilalle täytyy neuvotella uudet sopimukset toimitilojen omistajien kanssa, jotka ovat pääosin Keski-Suomen kunnat.

Sosiaali- ja terveystalveluiden käytössä olevien tilojen tekninen ja toiminnallinen käytettävyyden arvioitiin vuoden 2023 lopussa. Arvioinnin perusteella 36 % toimitiloista oli hyvässä kunnossa, 6 % hyvässä/tydyttävässä kunnossa, 37 % tyydyttävässä kunnossa ja 21 % tekniseltä kunnoltaan vanhentuneita ja/tai toiminnallisesti heikkoja.

Keski-Suomen hyvinvointialueen tavoitteena on pienentää tilavuokrakustannuksia ja siten tasapainottaa taloutta. Palveluverkko 1.0 ratkaisun ja tilojen käytön tehostaminen tuovat vuodelle 2026 noin 4,0 miljoonan euron säästöt tilakustannuksista. Lausunnoilla olevan palveluverkkoratkaisun 2.0 on arvioitu tuovan 7,8 miljoonaa euron kokonaisvuokrasäästöt, josta 3,5 miljoonaa euroa kohdentuu vuodelle 2026. Tämä johtuu siitä, että palveluverkkomuutoksia toimeenpannaan vuoden 2026 aikana ja mahdollisesti päättyvien toimipisteille tehdään siirtymäajaksi määräaikaista vuokrasopimuksia.

Hallintosäännön 79 § aluehallitus päättää rakennusten, tilojen ja niihin mahdollisesti liittyvien maa-alueiden vuokralle ottamisesta omaan käyttöön, kun vuokrasopimuksen kesto on yli 10 vuotta, tai pääomavuokran vuotuinen määrä on yli miljoona euroa. Muuten vuokralle ottamisesta päättää kiinteistöstä vastaava palvelujohtaja, hyväksytyn talousarvion ja investointisuunnitelman puitteissa.

Valtioneuvoston vuokra-asetuksen mukaiset päättyvät määräaikaisten vuokrasopimukset uudistetaan seuraavilla periaatteilla:

- Jäljelle jääviin tiloihin Keski-Suomen hyvinvointialue ja kunnat neuvottelevat kuntakohtaisesti uudet sopimukset syksyn 2025 aikana.
- Hyvinvointialue solmii lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevat sopimukset 12 kuukauden irtisanomisajalla palveluverkkopäätöksen mukaisesti. Vuokrasopimuksissa kuitenkin huomioidaan kiinteistö- ja kuntakohtainen tilanne.
- Uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan 1.1.2026.
- Osassa voimassa olevissa sopimuksissa voidaan käyttää optiota kun aluevaltuusto on tehnyt palveluverkko 2.0 päätöksen.
- Vuokrasopimuksen mukainen kokonaisvuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.
- Pääomavuokra määritellään kohteen teknisestä arvosta, jossa on huomioitu ikävähennys ja rakennuksen lineaarinen kuluminen. Vertailuna käytetään alueen kiinteistöjen markkina-arvoja.
- Tavoitteena on alentaa pääomavuokran määrää.
- Ylläpitovuokra määräytyy kohteen vastuunjaon mukaisesti toteutuneiden kustannuksien mukaisesti.
- Tilojen käyttöä optimoidaan, yhteiskäyttöä lisätään ja tarpeettomista tai toimintaan soveltumattomista tiloista luovutaan.
- Hyvinvointialueen toimintoja keskitetään jatkossa suurempiin kokonaisuuksiin ja samanaikaisesti luovutaan vajaakäyttöisten, pienien sekä teknisesti ja toiminnallisesti heikkokuntoisten rakennusten vuokraamisesta.
- Tilasuunnittelussa varmistetaan turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilat sekä henkilöstölle että asukkaille
- Hyvinvointialue arvioi myös muiden kiinteistömarkkinoilla toimivien tilojen tarjonnan alueella.

Toimivalta

Hallintosääntö 17 §

Esittelijä

vs. hyvinvointialuejohtaja Kallimo Kati

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää hyväksyä esityslistassa kuvatut periaatteet valtioneuvoston vuokra-asetuksen mukaisten päättyvien määräaikaisten vuokrasopimusten uudistamiseksi.

Päätös