

SOTE-kiinteistöjen vuokrasopimusasiat

Kunnanhallitus 15.12.2025

30/10.03.02.02/2025

Valmistelija

Harri Korhonen, kunnanjohtaja, 044 493 8304
Markus Hartikainen, teknien johtaja, 044 753 0287

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) mukaan kuntien ja hyvinvointialueiden välille tehtiin ns. sote kiinteistöistä määräaikaiset vuokrasopimukset ajalle 1.1.2023 – 31.12.2025. Lisäksi oli mahdollisuus optioiden käyttöön vuoden 2026 loppuun.

Kaavin kunta on vuokrannut määräaikaisella vuokrasopimuksella Pohjois-Savon hyvinvointialueelle palvelukeskus kiinteistön kokonaisuudessaan, suurimman osan palaoasema kiinteistöstä sekä koulukeskukselta kouluterveydenhoitajan tilan. Määräaikaiset vuokrasopimukset loppuvat 31.12.2025 eikä option käytölle ole ollut perustetta.

Käytyjen neuvottelujen perusteella 1.1.2026 lukien Pohjois-Savon hyvinvointialue olisi vuokraamassa tarvittavat tilat palo- ja pelastustoimelle sekä kouluterveydenhoidolle. Neuvottelujen perustella ollaan päätyvässä viiden (5) vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Vuokra muodostuisi pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Palaoasema kiinteistön käyttö jakantuu sekä Pohjois-Savon hyvinvointialueen palo- ja pelastustoimen että Kaavin kunnan teknisen toimen käyttöön. Pääomavuokran määräksi on neuvoteltu 41 000 € / vuosi. Palaoasema kiinteistön ylläpitokustannus on noin 61 500 € / vuosi. Ylläpitovuokra jakaantuu pinta-alojen mukaan (HVA 73 % ja kunta 27 %). Ylläpitovuokraan sisältyy kaikki kiinteistön käyttökulut sekä tontin vuokra. Käyttökulujen osalta tehdään vuosittain tasaus toteutuneiden kulujen mukaan. Ylläpitovuokraan palaoasema kiinteistössä ei sisälly tilojen siivous.

Koulukeskuksessa oleva kouluterveydenhoitajan tila on kooltaan noin 12,0 m². Kouluterveyden hoitajan tilan osalta pääomavuokra olisi 3 000 € / vuosi, ylläpitovuokra 960 € / vuosi ja siivouskustannus 720 € / vuosi.

Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

Vuokrakohteen rakenteellisista korjauksista ja teknisten järjestelmien korjauksista vastaa vuokranantaja. Kohteen merkittävistä kunnossapitotoimista ja korjauksista sovitaan vuosittain (1Q) etukäteen. Rakenteellista korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannusvaikutuksista pääomavuokraan neuvotellaan aina erikseen.

Sote kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus koskee kaikkea kunnan toimintaa markkinoilla. Yhtiöittämisvelvoitetta koskeva poikkeus koskee vähäistä toimintaa markkinoilla tai toimintaa, jonka markkinavaikutukset ovat vähäiset (127 §). Terveystoiminnan tilan osalta voidaan todeta että ko.

toiminta on vähäistä ja suuri osa koulukiinteistössä on kunnan omassa palvelukäytössä.

Palo- ja pelastustoimen osalta voidaan todeta että ko. toiminta vaatii itse rakennukselta kohdennettuja teknisiä ratkaisuja ja sijainniltaan optimaallista sijoittumista. Kaavin kunnan käsityksen mukaan paloasema kiinteistöjen markkina on niin vähäistä, että voidaan katsoa, että paloaseman vuokraaminen tapahtuu kuntalain 127 § 1. kohdan vähäisyyspoikkeuksen perusteella ilman yhtiöittämistä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus:

- 1) hyväksyy paloaseman ja kouluterveyden hoitajan tilan vuokraamisen viiden vuoden määräajaksi Pohjois-Savon hyvinvointialueelle yllä selostusosassa olevalla periaatteella
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan hyväksymään sekä allekirjoittamaan kohteiden vuokrasopimukset.

Päätös

Toimenpiteet ja otteet

Pohjois-Savon hyvinvointialue