



Vuokraneuvottelujen periaatteet

Aluehallitus 17.02.2025 § 32

ÖVPH/973/02.00/2025

Valmistelija Sjöström Pia-Maria

Lisätietoja: puhelinnumero: 040 184 1597, etunimi.sukunimi@ovph.fi

Tausta: hallitus on käsitellyt vuoden 2024 aikana useaan otteeseen hyvinvointialueen vuokrasopimuksia ja tehnyt päätöksiä, jotka vaikuttavat tulevien vuokraneuvottelujen tavoitteisiin.

- 19.2.2024, § 45: Vuokrasopimusten keston periaatteet:
 - **jatkuvat vuokrasopimukset** tehdään mahdollisuuksien mukaan **12 kuukauden irtisanomisajalla**, tilapäisempien tilojen osalta irtisanomisaika on lyhyempi.
 - jos toiminnassa tarvitaan suuria kiinteistömuutoksia tai sopimus koskee keskikokoisia uudisrakennuksia, vuokrasopimus tehdään 10 vuodeksi. Sopimus voidaan tehdä 10 vuodeksi myös suurille kiinteistökokonaisuuksille, joissa hyvinvointialue aikoo harjoittaa säännöllistä toimintaa.
 - laajaa uudisrakentamista (investointi > 15 milj. euroa) tarvittaessa vuokrasopimus voidaan tehdä 20 vuodeksi.
- 15.4.2024, § 80 (tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelma 2025-2026): **vuokrakustannusten vähentäminen n. 10 milj. eurolla 2025-2026** (sisältää myös leasingvuokrat ja lakkautettavan toiminnan vuokrat)
- 17.6.2024, § 131: **Kuntien kanssa tehtyjen vuokrasopimusten optiovuotta vuodelle 2026 ei käytetä**, vaan sopimukset neuvotellaan uudelleen vuoden 2025 aikana. Neuvottelun osapuoli on se, joka toimii vuokranantajana vuodesta 2026 alkaen, eli suurimmassa osassa tapauksia kuntien omistamat kiinteistöyhtiöt. Vuokrasopimukset tehdään hallituksen päätöksen mukaisesti ensisijaisesti joko toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla tai joidenkin isompien kokonaisuuksien osalta 10 vuoden sopimuksina edellyttäen, että vuokratasosta päästään sopimukseen. Pidempiä, yli 10 vuoden vuokrasopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa suurten uusinvestointien yhteydessä. (pätöksen 45 §/2024 selvennys)
- 16.9.2024, § 180 (talousarvion 2025 valmistelu): **hyvinvointialue ei hae lisärahoitusta eikä lainanottovaltuutuksia investointeihin vuonna 2025.**
- 21.10.2024, § 221: hallitus hyväksyi tulevien vuokraneuvottelujen tavoitteiden periaatteet ja kannatti kuntien kanssa neuvottelemista **vuoden 2025 tuottokoron alentamiseksi**. Jos tuottokoron alentaminen ei tuota neuvotteluissa tulosta ja vuoden 2025 vuokramäärärahojen säästöjen toteutuminen näyttää epärealistiselta, **tuodaan päätökseen alkuvuodesta 2025 vaihtoehtoinen säästöesitys palveluverkkoa muuttamalla**. Valmistelutekstin mukaan periaatteet olivat seuraavat:
 - Olemassa olevien vuokrasopimusten uudelleenneuvottelu kuntien kanssa vuoden 2025 aikana, tavoitteena tuottokoron alentaminen 6 %:sta 4 %:iin, mikä merkitsisi **n. 6,5 milj. euron kustannusvähennystä** ja vaikuttaa suunniteltujen palveluverkon muutosten ja tilankäytön tehostamisen kanssa siten, että vuokrakustannuksia koskeva säästövaatimus täyttyy.
 - Vuodesta 2026 alkaen vuokraneuvottelujen tavoitteena on vuokranlaskentajärjestelmä, jossa kaikkien kuntien kiinteistöjen vuokraa tarkistetaan saman tarkistusperusteen mukaan. Pääomavuokraa ei sidota tekniseen nykyarvoon, vaan se määräytyy aluksi tuottoprosentin perusteella ja siten, että vuokratasoon vaikuttaa vain vuotuinen indeksitarkistus.



- o Vuokraneuvottelujen tärkeänä tavoitteena on, että pääomavuokraa korotetaan jatkossa HVA-indeksin perusteella. Hoitovuokra perustuu toteutuneisiin kustannuksiin, jolloin hyvinvointialueen maksamaan vuokraan tehdään vuosittain tasaus.

Hyvinvointialueen kuntien kanssa on käyty keskusteluja, mutta olemassa olevia vuokrasopimuksia ei ole ollut mahdollista neuvotella uudelleen vuonna 2025. Osa kunnista ja kuntayhtymistä on kuitenkin edennyt pitkälle yhtiöittämisprosessissaan, ja joissakin tapauksissa sopimusneuvottelut ovat edenneet niin pitkälle, että uudet sopimukset voivat tulla voimaan jo vuoden 2025 aikana. Niissä tapauksissa, joissa neuvottelut ovat kesken, on ollut mahdollista sopia tulevasta vuokratasosta, joka - siinä tapauksessa, että samoja periaatteita sovelletaan useimpien tulevien vuokranantajien kanssa - mahdollistaa tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelmassa päätetyn vuokratustannusten vuotuisen säästön. On kuitenkin vielä epävarmaa, voidaanko toimintasuunnitelmaan sisältyvä, uudelleen neuvoteltujen vuokrasopimusten kautta toteutettava vuokratustannusten vähennys 6,5 miljoonalla eurolla saavuttaa vuoden 2025 aikana.

Valtiovarainministeriö on julkaissut 3.2.2025 uuden oppaan hyvinvointialueiden [investointisuunnitelman](#) laadintaan. Ohje sisältää maininnan siitä, miten lainanottovaltuudet tulee huomioida hyvinvointialueen vuokrasopimuksia laadittaessa. Tulkintana on, että hyvinvointialue voi laatia toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kuukauden irtisanomisajalla ilman että sopimus rinnastetaan investointiin, mutta pidempiä määräaikaista sopimuksia varten vaaditaan lainanottovaltuudet.

Uusien vuokrasopimusten perustaksi on neuvoteltu malli, jossa vuokra lasketaan kiinteistön tasearvon eikä teknisen nykyarvon perusteella. Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla, ja suurempien investointien tullessa kyseeseen tehdään pitkäaikaisempi vuokrasitoumus (yleensä enintään 10 vuodeksi). Nämä vuokrasitoumukset vaativat lainanottovaltuudet ja ne sisällytetään tulevaisuudessa hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hallitus päättää, että:

- tulevat vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla.
- suurempia kiinteistöinvestointeja tarvittaessa tehdään pitempiä sopimuksia, jotka sisällytetään hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan.
- vuokraneuvotteluissa huomioidaan tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelmassa päätetty vaatimus vuokramenojen vähentämisestä vuosina 2025-2026.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin tiedoksi, että Gun Kapténs ilmoitti esteellisyydestä hallintolain 28. §:n 5. mom. mukaisesti (kunnallisen kiinteistöyhtiön Rönnliden Invest Ab Oy:n toimitusjohtaja).