



Vastaus Vaasan kaupungille, sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen vakuusjärjestely

Aluehallitus 09.06.2025 § 127

ÖVPH/3166/00.01.02.01/2025

Valmistelija Sjöström Pia-Maria

Enqvist Anders

Lisätietoja: puhelinnumero: 06 218 1111 (vaihe), etunimi.sukunimi@ovph.fi

Tausta: Hyvinvointialueiden valtionrahoitusta sääntelee laki hyvinvointialueiden rahoituksesta (617/2021). Hyvinvointialueen mahdollisuuksia investointeihin ja investointeja vastaaviin pitkäaikaisiin taloudellisiin sitoumuksiin sääntelevät lainanottovaltuudet, joista valtioneuvosto päättää hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) mukaisesti. Hyvinvointialueen investointisuunnitelma on hyväksyttävä valtiovarainministeriössä, ja suunnitelma sisältää siis sekä investoinnit että pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset (esim. vuokra- ja leasing sopimukset). Lainanottovaltuuksien saaminen edellyttää, että hyvinvointialueen vuosikate on positiivinen. Lainakannan laskennallisesta enimmäismäärästä vähennetään todellinen lainakanta, ja hyvinvointialue saa jäljelle jäävän laskennallisen lainanottovaltuuden. Hyvinvointialueelle ei ole myönnetty lainanottovaltuuksia vuosille 2024 ja 2025, mutta talousarvion 2025 ja taloussuunnitelman 2026-2027 perusteella hyvinvointialueen arvioidaan kykenevän selviytymään laskennallisista lyhennyksistä/sitoumuksista vuodesta 2026 alkaen, joten lainanottovaltuudet on myönnetty.

Valtiovarainministeriön aikaisempia ohjeita on tulkittu siten, että kunnilta ja kuntayhtymiltä vuokrattujen kiinteistöjen sopimuksia uusittaessa hyvinvointialue on riippuvainen lainanottovaltuuksista, ellei sopimusta tehdä toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kuukauden irtisanomisajalla. Valtiovarainministeriö on 29.4.25 päivittänyt ohjeensa lainanottovaltuuksien tulkinnasta. Ohjeen mukaan kiinteistöille, joita hyvinvointialue on vuokrannut aikaisemmin kunnilta, joissa ei ole korjaustarvetta ja joissa hyvinvointialue aikoo jatkaa toimintaansa kyseisellä kaudella, voidaan laatia enintään 10 vuoden vuokrasopimus.

Vaasan kaupungilta vuokrattavien kiinteistöjen osalta kaupunki on asettanut hyvinvointialueelle vaatimuksia vuokra-ajan pituudesta voidakseen edetä hyvinvointialueen vuokraamien kiinteistöjen yhtiöittämisessä. Aluksi edellytettiin lähtökohtaisesti 20 vuoden vuokrasopimuksia. Myöhemmin kaupunki on ehdottanut neuvotteluissa vähintään 10 vuoden vuokra-aikaa. Suurin osa hyvinvointialueen kaupungilta vuokraamista kiinteistöistä on peruskorjauksen tarpeessa, ja lisäksi eräistä kiinteistöistä aiotaan muuttaa lähivuosina pois sitä mukaa kuin suunnitellut kiinteistöinvestoinnit ja peruskorjaukset (mm. uusi paloasema, Huutoniemen alueen peruskorjaus) valmistuvat. Hyvinvointialueen vuokrauspäällikkö pitää tiiviisti yhteyttä Vaasassa toimiviin yksityisiin vuokranantajiin, ja yleisesti kaupungissa katsotaan 5 vuoden toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen riittävän siihen, että kiinteistössä tehdään melko laajoja muutostöitä kiinteistönomistajan kustannuksella, 10 vuoden sopimuksia tehdään yleensä vain suuremmille uudisrakennuksille. Hyvinvointialueen vuokratessa tiloja ja kiinteistöjä sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaa varten sovelletaan pääasiassa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995). Lain 7 §:n mukaan voidaan asettaa kohtuullinen vakuus sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan.

Koska hyvinvointialue ei ole voinut sitoutua yleisesti 10 vuoden vuokra-aikaan, on Vaasan kaupunginhallitus toimittanut aluehallitukselle kirjelmän, jossa ehdotetaan vakuusjärjestelymallia, jossa hyvinvointialue sitoutuu maksamaan vuokravakuuden, joka vastaa 10 vuoden vuokranmaksusta jäljelle jäävän ajan vuokraa siinä tapauksessa, että vuokrasopimus päättyy ennen kuin 10 vuoden vuokra on maksettu. Tätä perustellaan yhtiön elinkelpoisuuden turvaamisella ja yhtiön riskin minimoimisella. Ehdotetun mallin mukaan hyvinvointialue joutuisi korvaamaan kaupungille 10 vuoden vuokrat myös siinä



tapauksessa, että sopimus on tehty alun perin 5 vuodeksi tai on tehty toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jonka hyvinvointialue irtisanoisi sopimuksen mukaisella tavalla. Vakuus merkitsee sitä, että hyvinvointialue sitoutuisi kymmenien miljoonien eurojen kustannuksiin kiinteistöistä, jotka eivät ehkä olisi käytössä, myös niissä tapauksissa, joissa hyvinvointialue täyttää kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Näin ollen voidaan väittää, että Vaasan kaupungin ehdottama vuokravakuusmalli ei ole kohtuullinen eikä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen. Hyvinvointialueen vuokraustoiminnan keskeisenä periaatteena tulee olla, että vuokrasopimukset ovat edellä mainitun lain mukaisia. Valtiovarainministeriön mukaan vakuus vuokraa vastaavan korvauksen maksamisesta on rinnastettava taloudelliseen sitoumukseen, joka vaatii lainanottovaltuuksia sekä sitä, että valtiovarainministeriö hyväksyy menettelyn osaksi hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa.

Lainanottovaltuuksien tulkinnasta annetun uuden ohjeen mukaan hyvinvointialueen on mahdollista tehdä enintään 10 vuoden vuokrasopimuksia eräistä kiinteistöistä, joihin ei tarvita peruskorjauksia seuraavan 10 vuoden aikana. Tämä koskee lähinnä eräitä ARA-rahoitteisia asumisyksiköitä sekä yhtä vammais- ja psykososiaalisten palvelujen päivätoimintayksikköä. Jos tarvittavat peruskorjaukset on tehty yhteisymmärryksessä hyvinvointialueen kanssa, voitaisiin vielä jostakin yksiköstä tehdä 10 vuoden sopimus. Tämä edellyttää sitä, että vuokra on rinnastettavissa vuokraan, jota yhtiön kanssa kilpailevat yksityiset toimijat perivät vastaavista tiloista, ja että vuokratkaudelle on olemassa kunnossapitosuunnitelma, jotta hyvinvointialue voi varmistaa kiinteistöjen kunnossapidon. Vuokrasopimuksen pidentämistä vaativat peruskorjaukset edellyttävät lainanottovaltuuksia, jotka sisältyvät hyvinvointialueen hyväksyttyyn investointisuunnitelmaan riippumatta siitä, onko kyse omista vai vuokratiloista.

Hyvinvointialueen palveluverkko on muuttunut paljon ensimmäisten vuosien aikana, ja lisämuutoksille saattaa olla tarvetta. Sen vuoksi ei ole myöskään toiminnallisesti perusteltua tehdä 10 vuoden sopimuksia esimerkiksi sivuvastaanotoille, vaikka nykyisenä tavoitteena onkin fyysisen toimipaikan jatkuvuus. Pitkät vuokrasopimukset eivät ole perusteltuja myöskään tavallisissa asunnoissa tai omakotitaloissa sijaitsevien toimintojen eivätkä siirrettäviksi suunniteltavien toimintojen osalta.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että

- hallitus päättää, että Vaasan kaupungin ehdottamaa sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen vakuusjärjestelyä ei hyväksytä ja että vastaus annetaan tiedoksi Vaasan kaupunginhallitukselle.
- viranhaltijat saavat tehtäväksi jatkaa neuvotteluja Vaasan kaupungin kanssa, tavoitteena toiminnan jatkaminen toimintojen tarvitsemissa tiloissa markkinahintaisella vuokralla.
- pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että valtuuston II varapuheenjohtaja Marko Heinonen ilmoitti esteellisyydestä hallintolain 28 §:n 5 momentin (yhteisöesteellisyys) mukaisesti ja oli poissa asian käsittelyn ajan.