

Kunnan ja Lapin hyvinvointialueen väliset kiinteistöjen vuokrasopimukset

Khall 16.02.2026 § 36
36/10.03.02.02/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Sami Ämmälä, 040 677 2044, sami.ammala@savukoski.fi

Lapin hyvinvointialue (Lapha) on vuokrannut Savukosken kunnalta 1.1.2023 alkaen toimitiloja, jotka ovat sosiaali- ja terveystalvelujen mukaisen toiminnan käytössä. Tilat vuokrattiin kunnalta vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisin ehdoin määräajalle 1.1.2023-31.12.2025. Sopimukseen sisältyi optiovuosi 2026. Sopimuksista on käytetty nimitystä 3+1 - vuokrasopimukset.

Laphan aluehallitus päätti kokouksessaan 27.11.2024 (509§) 3+1 - sopimusten jatkovuokrauksen periaatteista ja optiovuoden käytöstä. Optiovuotta ei pääsääntöisesti otettu käyttöön. Laphan oli ilmoitettava määräaikaan vuokrasopimuksiin sisältyvän ehdon mukaan vuoden 2024 loppuun mennessä, ottaako se optiovuoden 2026 käyttöön. Lapha ilmoitti Savukosken kunnalle joulukuussa 2024, ettei se ota optiovuotta 2026 käyttöön. Päätöksen mukaisesti Lapha käynnisti jatkovuokrausneuvottelut vuokranantajien kanssa tammikuussa 2025. Neuvotteluja on käyty kaikkien vuokranantajien kanssa kuluvan vuoden aikana.

Tavoitteena on ollut saada solmittua vuokrasopimukset vuokranantajien kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä. Neuvotteluissa Lapin hyvinvointialue on esittänyt lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten solmimista 11 kk:n irtisanomisajalla, koska laskettaessa irtisanomisajan alkaminen seuraavalta täydeltä kuukaudelta, 12. kuukausi täyttyy osittain tai kokonaan. Aloituskokouksissa hyvinvointialue on lisäksi esittänyt vuokranantajille tarpeensa vuokrata palvelujen järjestämiseen terveelliset ja turvalliset tilat, ja tähän perustuen pyytänyt neuvotteluissa vuokranantajia mm. laatimaan kuntoluokituksen vuokrattaville tiloille sekä toimittamaan tiedot niihin tehdyistä peruskorjauksista ja -parannuksista sekä tulevat pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat.

Hyvinvointialue on valmistellut vuokrasopimusluonnoksia, joita se on ehdottanut käytettäväksi sopimus pohjana vuokrasopimusten solmimisessa. Vuokrasopimustyyppejä ovat olleet jaetun vuokran sopimus ja kokonaisvuokrasopimus. Jaetun vuokran sopimuksissa vuokra jaetaan pääomavuokraan (€/h²/kk) ja ylläpito vuokraan (€/h²/kk). Jaetun vuokran sopimusta on ehdotettu solmittavaksi rakennuksista, jotka hyvinvointialue vuokraa kokonaan käyttöönsä. Kokonaisvuokrasopimuksessa toimitilaan määritetään yksi hinta (€/h²/kk), joka sisältää sekä pääoma- että ylläpitokulun.

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on 20.10.2025 § 424 tehnyt päätökset siirtymäkauden jälkeisiä toimitilojen vuokrasopimuksia koskien. Päätöskohdassa 1. hyvinvointialueen aluehallitus on päättänyt, että Lapha vuokraa kunnilta, kuntien omistamilta yhtiöiltä tai yksityisiltä vuokranantajilta (kuntien myytyä siirtymäkaudeksi vuokratut kiinteistöt) hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen tuottamiseen tarvittavat tilat 1.1.2026 alkaen korkeintaan vuoden 2025 vuokratason mukaisella €/h²/kk-yksikkö hinnalla siten, että v. 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisältyneet asetuksen mukaisen ylläpito vuokran määritelmään siirtymäkaudella.

Savukosken kunta on vuokrannut Laphalle 1.1.2023-31.12.2025 väliseksi ajaksi Saukoti A- ja C-rakennukset sekä koululta kouluterveydenhoitajan ja koulukuraattorin toimitilat. Kunnanvirastolta on vuokrattu sosiaalitoimen toimitilat yhteensä 3 huonetta. Laphalle vuokrattujen tilojen kokonaispinta-alat (htm²) ja ylläpito- ja pääomavuokrat sekä niistä koostuvat kokonaisvuokrat ovat olleet vuonna 2025 taulukon 1 mukaisia.

Taulukko 1. Vuoden 2025 ylläpito- ja pääomavuokrat.

Nimi	Kokonaispinta-ala (htm ²)	Ylläpitoavuokra € / kk	Pääomavuokra € / kk	Kokonaisvuokra € / kk	Vuosivuokra € / vuosi
Saukoti A	1082	7 613,40 €	5 549,53 €	13 162,93 €	157 955,20 €
Saukoti C	540	3 799,67 €	7 307,49 €	11 107,16 €	133 285,86 €
Kouluterveydenhuolto	17	76,20 €	232,75 €	308,96 €	3 707,47 €
Sosiaalitoimen tilat	51	184,29 €	275,63 €	459,92 €	5 519,05 €
Yhteensä	1690	11 673,57 €	13 365,40 €	25 038,97 €	300 467,59 €

Laphan aluehallituksen päätöksessä 20.10.2025 § 424 kohdassa 2. on päätetty, että Lapha vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (htm²), joita palvelujen tosiasiallinen järjestämien tai tuottaminen edellyttää ja, että huoneistoneliömetrit muodostetaan vuokranantajan toimittamien dwg-tiedostomuotoisten pohjapiirustusten perusteella. Saukoti A:n osalta huoneistoneliömetrit (htm²) pienentyivät päivitettyjen dwg-pohjapiirustusten mukaan yhteensä 95 htm². Tämä johtuu siitä, että Saukoti A:n pinta-ala 1271 brm² on määritetty rakennuslupa- ja 1980-luvun lopulla piirrettyihin pohjapiirustuksiin ainoastaan bruttoneliöinä (brm²). Saukoti A:n huoneistoala on arvioitu vuoden 2022 lopussa olevan 1170 htm², johon on sisältynyt myös keittiön pinta-ala 88 htm².

Lapha on esittänyt Savukosken kunnalle, että Lapha vuokraa kaikki aikavälillä 1.1.2023-31.12.2025 vuokralla olleet tilat Savukosken kunnalta. Lapha esittää aluehallituksen päätöksen 20.10.2025 § 424 kohdan 1. mukaisesti, että vuoden 2026 kokonaisvuokrat €/htm²/kk säilytetään vuoden 2025 tasolla siten, että vuoden 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisällyneet asetuksen mukaisen ylläpito- ja pääomavuokran määritelmään siirtymäkaudella. Vuoden 2026 kokonaisvuokrat on esitetty dwg-pohjapiirustuksista tarkistettujen huoneistoneliömetrien htm² mukaisesti taulukossa 2. Kaikki hinnat on esitetty verottomina (alv 0 %). Hintoihin lisätään laskutushetkellä voimassa oleva arvonnäisäveroprosentti.

Taulukko 2. DWG-pohjapiirustuksista tarkistettut huoneistoneliömetrit (htm²)

Nimi	Kokonaispinta-ala (htm ²)	Kokonaisvuokra € / kk	Vuokrahinnat [€/m ²]	Vuosivuokra € / vuosi
Saukoti A	987	12 011,79 €	12,17 €	144 141,48 €
Saukoti C	539,6	11 099,57 €	20,57 €	133 194,86 €
Kouluterveydenhuolto	17	308,89 €	18,17 €	3 706,68 €
Sosiaalitoimen tilat	44,83	404,37 €	9,02 €	4 852,40 €
Yhteensä	1588,43	23 824,62 €		285 895,42 €

Esittelijä

Vt. kunnanjohtaja Joonas Rentola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

- 1) hyväksyy vuokranantajan puolesta Lapin hyvinvointialueelle vuokrattavien toimitilojen vuokrasopimukset,
- 2) hyväksyy vuoden 2026 kokonaisvuokrat, jotka on esitetty dwg-pohjapiirustuksista tarkistettujen huoneistoneliömetrien (htm²) mukaisesti

taulukossa 2.

3) valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Jakelu

Lapha