

Lapin hyvinvointialueen toimitilojen jatkovuokrasopimusten periaatteet 1.1.2026 lukien

Kunnanhallitus 01.12.2025 § 292
571/00.04.01/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja ja tilapalvelupäällikkö vs.

Inarin kunta on neuvotellut Lapin hyvinvointialueen kanssa kunnalta vuokrattujen toimitilojen jatkovuokrauksen periaatteista siirtymäkauden 2023-2025 jälkeen. Vastaavat neuvottelut koskevat koko hyvinvointialueen kaikkia kuntia samanaikaisesti.

Tilat vuokrattiin kunnilta 1.1.2023 alkaen voimaanpanolain 22 § 2 momentin ja vuokra-asetuksen 272/2022 mukaisin ehdoin määräajalle 1.1.2023-31.12.2025. Sopimukseen sisältyi optiovuosi 2026. Lapin hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä optiovuotta Inarin kunnan kohteissa, joten vuokrakausi päättyy 31.12.2025 voimaanpanolain nojalla solmittujen vuokrasopimusten osalta.

Lapin hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä tiloja, jotka ovat palvelujen järjestämisenvastuun kannalta soveltuvia sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelujen järjestämiseen. Uusittavat neuvoteltavat sopimukset ovat koskeneet rakennuksia, jotka ovat pääosin tai kokonaan kunnalta hyvinvointialueen käytössä. Inarissa näitä ovat:

- Ivalon terveyskeskus
- Ivalon terveyskeskuksen vuodeosasto
- Kaamostien toimintakeskus
- Kaamostien kehitysvammaisten ryhmäkoti
- Männikön palvelukoti
- Koivikon palvelutalo.

Sekä lisäksi neuvoteltavana on kunnantalolla ja Koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteessa olevia hyvinvointialueen vuokratiloja. Šielâssa ja Kuulaassa olevat tilat on vuokrattu 1.1.2023 jälkeen toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin, eivätkä ne sisälly neuvoteltavaan kokonaisuuteen.

Kuntalain 126 § mukaan kunnan hoitaessa tehtäviään kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämisvelvollisuuden on katsottu koskevan mm. kuntien ja hyvinvointialueiden välisiä vuokrasopimuksia. Yhtiöittämisvelvollisuuden noudattaminen on kuntien vastuulla. Hyvinvointialue katsoo, että sillä ei ole tarvetta eikä mahdollisuutta arvioida kuntakohtaista markkinatilannetta, joten vuokrasopimuksia toimitiloista on hyvinvointialueen puolelta mahdollisuus tehdä myös suoraan kuntien kanssa. Yhtiöittämisen käynnistäminen edellyttäisi voimassa olevia siirtyviä vuokrasopimuksia kunnan ja hyvinvointialueen välillä pääosin tai kokonaan hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen osalta. Yhtiön näkökulmasta vuokrien tulisi kattaa syntyvät kulut siten, että kiinteistöjen ja rakennuksien kunnosta olisi mahdollista pitää huolta.

Lapin hyvinvointialue on toimittanut kunnille vuokraneuvotteluiden pohjaksi valtiovarainministeriön asettaman arviointiryhmän antamat Hval 611/2021 122 §:n mukaiset toimenpide-ehdotukset jatkovuokrasopimuskaudelle. Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on käsitellyt arviointiryhmän toimenpide-ehdotukset (11-kohtainen 13.10.2025 päivätty listaus) ja päättänyt 20.10.2025 toimintaperiaatteet siirtymäkauden jälkeen vuokrattavien toimitilojen vuokratasoa, sopimuksia, uusia toimitilavuokrauksen ja sopimusmuutosten

käsittelyä ja hyväksyntää koskien. Arviointiryhmän toimenpide-ehdotukset ja aluehallituksen toimitilojen jatkovuokrausta koskevat päätökset 20.10.2025, 424 § ohessa.

Lapin hyvinvointialue on neuvotteluissa ilmoittanut, että se voi solmia toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia 1.1.2026 lukien ainoastaan noudattaen aluehallituksen päätösten mukaisia periaatteita sellaisenaan ilman kuntien asettamia erillisiä ehtoja 11-kohtaiseen toimenpide-ehdotus 13.10.2025 listaukseen. Vuokraneuvotteluissa Lapin hyvinvointialue on lisäksi ilmoittanut, että arviointimenettelyn vuoksi valtiovarainministeriöllä on otto-oikeus Lapin hyvinvointialueen päätöksiin.

Lapin hyvinvointialue on kirjallisesti pyytänyt Inarin kunnalta päätöstä siitä, voidaanko toimitilojen vuokranantajana sitoutua kokonaisuudessaan (kyllä/ei) Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen linjauksiin jatkokaudelle 1.1.2026. Kirje ja neuvottelukutsu ohessa. HVA pyytää toimittamaan vuokranantajan toimivaltaisen viranomaisen, toimielimen tai nimenkirjoitusoikeudellisen lainvoimaisen päätöksen vastauksena asiassa kirjallisesti viimeistään keskiviikkoon 19.11.2025 mennessä. Inarin kunnanjohtaja Kasurinen ja Lapin hyvinvointialuejohtaja Jokela ovat keskustelleet Inarin kunnan vuokraneuvottelupalaverin 13.11.2025 jälkeen, että kuntana voimme antaa vastauksen ainoastaan kunnanhallituksen käsittelyn kautta em. neuvottelussa esiin nousseiden seikkojen pohjalta. Inarin kunta on ilmoittanut toimittavansa vastauksen kunnanhallituksen kokouksikäsittelyn 1.12.2025 jälkeen.

Neuvotteluissa on esitetty, että kunnan päätöksen tulee olla neuvottelujen perusteella joko kyllä; hyväksytään ehdoista arviointiryhmänpide-ehdotus - kokonaisuus. Ehdotuskokonaisuutta ei aluehallintoviranomaisen (10.11.2025) mukaan tulla avaamaan uudelleen.

Mikäli kunta ei voi sitoutua ehdotukseen sellaisenaan, on HVA ilmoittanut, että 1.1.2026 alkaen ollaan sopimuksettomassa tilassa, jossa hyvinvointialue käynnistää palveluverkon tarkastelun.

Kunnan viranhaltijan tulee valmistella esittely siten, että siinä huomioidaan asiaa koskevat lailliset perusteet sopimuksen syntymiselle ja perustellut selvitykset julkisten varojen käytölle. Hyvinvointialueen antaman HVA:n ja kunnan välisiä vuokrasopimuksia koskevan esityksen pohjaksi kunnan tulisi hyväksyä seuraavat arviointiryhmän toimenpide-ehdotuksen 13.10.2025 mukaiset ehdot, jotka sisältävät osaltaan seuraavia laillisia haasteita ja riskejä:

- 1) Hyvinvointialue esittää, että vuokrien tulee olla korkeintaan vuoden 2025 tasoa yksikköhinnoiltaan €/h²m²/kk eikä vuokria koroteta lainkaan vuoden 2026 aikana. Kunta katsoo, että kunnan kannalta tähän voidaan sitoutua, mutta vuokrataso on sellainen, että mahdollisen yhtiöittämisen myötä siitä syntyy yhtiölle lainvastainen riski. Vuokratulot kattavat kiinteistöistä syntyvät ylläpidon menot vuonna 2026, mikäli kohteisiin ei kohdisteta merkittäviä korjaustoimia. Vuokrat eivät ole sisältäneet niihin kohdistuvia olemassa olevia lainanhoitokuluja.
- 2) Hyvinvointialue esittää, että hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (h²m²), joita palvelujen tosiasiallinen järjestäminen tai tuottaminen edellyttää. Kokonaisuudessaan hyvinvointialueen käytössä olevien rakennuksien vuokrattavien tilojen osalta h²m² on perustunut rakennuspiirustuksiin ja neuvotteluissa on noussut esiin erilaiset näkemykset vuokrattavista huoneistoneliömetreistä, jota *palvelujen tosiasiallinen järjestäminen tai tuottaminen edellyttää*. Kohtaan 1 viitaten, tämä tulisi laskemaan merkittävästi vuokratuloja yksiköittäin.
- 3) Ei huomioita
- 4) Hyvinvointialue esittää, että mikäli vuokran määrästä ei päästä sopimukseen ja toimitilojen käyttöä on välttämätöntä jatkaa palvelujen

turvaamiseksi 1.1.2026 jälkeen, hyvinvointialue maksaa 75 % vuoden 2025 vuokrasta suhteutettuna v.2026 alusta vuokrattavaan huoneistoneeliöalaan kuukausittain, kunnes uusi vuokrasopimus on tehty tai tilojen käyttö on päättynyt.

Kunta muistuttaa, että palveluiden sopeuttamisen tulee olla lähtökohtaisesti sidottu palvelun tarpeeseen, eikä tilavuokraan. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995: *"Vuokra on maksettava huoneiston hallinto-oikeuden kestoajalta ja hallinto-oikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa."* Vuokranalennuksia ei voi tehdä yksipuolisesti vuokralaisen toimesta. Inarin kunta toivoo, että vuokrasopimusneuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen eikä tätä kohtaa tarvitse soveltaa.

- 5) Hyvinvointialue esittää, että toimitiloihin tarvittavien välttämättömien investointien rahoittamiseksi voidaan tehdä 5-10 vuoden määräaikaisia vuokrasopimuksia edellyttäen, että tarve on pysyväisluonteinen suunniteltujen palveluverkkomuutoksien jälkeen ja vuokrasopimukset hyväksytään investointeja vastaavina sopimuksina osaksi hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa ja lainanottovaltuutta. Kunta pitää tätä esitystä toivottuna ja lähtökohtaisesti oikeansuuntaisena. 13.11.2025 neuvotteluissa esiin nousi, että tällaisina investointeina voitaisiin hyvinvointialueen näkökulmasta pitää ainoastaan hyvinvointialueen palvelumuutoksista tai vastaavista johtuvia tarvittavia tilakohtaisia investointeja eikä esimerkiksi rakennuksen ylläpitoon kohdistettavia korjaustoimenpiteitä. Kunnan ja mahdollisen yhtiön näkökulmasta tämä johtaa tilanteeseen, jossa hyvinvointialueen käytössä olevien rakennusten korjauskulut tulisivat katettavaksi muusta toiminnasta, muiden sopimusten ja maksujen kautta mikä muodostaa laittoman tilanteen yhtiölle, merkittävän riskin ja eturistiriidan. Vuokranantajan edellytys on, että investointeina voitaisiin pitää myös yhdessä sovittavia rakennuksen käyttöikää ja turvallisuutta parantavia peruskorjauksia.
- 6) Hyvinvointialue esittää, että vuokrasopimukset laaditaan hyvinvointialueen laatimalle vuokrasopimus pohjalle liitteineen. Vuokrasopimus pohjaan on kirjattu useita ehtoja, joihin vuokranantajan on mahdotonta sitoutua ja joissa on osoitettu vuokralaisen ja vuokranantajan vastuita päinvastaisina voimassa oleviin sopimuksiin nähden. Lisäksi esimerkiksi vuotuinen indeksikorotus on rajattu enintään 2 %, eikä todelliseen indeksisidonnaisuuteen. Vuokranantajan irtisanomisaika toimitilalle on 36 kk ja vuokralaisen 11 kk. Kuntaliitto osaltaan esittänyt huolensa lainvastaisuuksista sopimus pohjan ehdoissa ja suosittanut käyttämään Senaatti-kiinteistöjen -pohjaa vuokrasopimuksille. Kunnan näkökulmasta indeksin leikkaaminen 2 % aiheuttaa kohtuuttoman riskin kulujen noususta, koska vuokrat sisältävät esimerkiksi sähkön ja piha-alueiden aurauksen.
- 7) Ei huomioita
- 8) Hyvinvointialue esittää, että viranomaisten edellyttämistä toimitilamuutoksista, kuten esimerkiksi poistumisturvallisuuden saattamisesta pelastuslain edellyttämälle tasolle, vastaa vuokranantaja kustannuksellaan. Kunnilla ja hyvinvointialueella on eriävät näkemykset palvelunkäyttäjälähtöisistä syntyneistä uusista velvoitteista johtuvista kustannuksista. Kunta edellyttää, että vuokrasopimuksissa noudatetaan pelastuslain 3 Luvussa kirjattuja *Toiminnanharjoittajan sekä rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuuksia*.
- 9) Ei huomioita
- 10) Ei huomioita
- 11) Hyvinvointialueella on tavoite tiivistää toimintoja ja lisätä tilojen monikäyttöisyyttä vuokrasäästöjen saavuttamiseksi. Kunta katsoo, että mahdollisista tilankäytön tehostamisista olisi neuvoteltava vuokranantajan

kanssa, jotta vapautuvat tilat ovat jatkossa vuokranantajan hyödynnettävissä muuhun toimintaan järkevällä tavalla.

Hyvinvointialueen antamat vuokraneuvotteluiden reunaehdot tulee avata keskusteltaviksi. Kunnan ei ole mahdollista täysin sitoutua hyvinvointialueen vuokrasopimusehtoihin. Inarin kunta pitää tärkeänä palveluiden jatkuvuutta ja haluaa ensisijaisesti huolehtia, että kunnalla ja hyvinvointialueella on vuokrasopimukset voimassa 1.1.2026 alkaen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää vuokraneuvotteluihin tuotujen arviointiryhmän toimenpide-ehdotuksien 13.10.2025 osalta;

- hyväksyä hyvinvointialueen esityksen sellaisenaan kohtien 3, 7, 9 ja 10 osalta
- kohdan 1 osalta, että Inarin kunta tarjoaa vuoden 2026 yksikköhinnoiksi (€/htm²/kk) vuoden 2025 hintoja ilman indeksikorotusta, mutta edellyttää todellisen indeksisidonnaisuuden toteuttamista 2027 alkaen
- kohdan 2 osalta, että mikäli koko rakennus on hyvinvointialueen käytössä, käytetään vuokranmaksuperusteena koko rakennuksen todellista tarkastuslaskettua huoneistoalaa. Mikäli vuokrataan vain osa rakennuksesta, käytetään tapauskohtaisesti yhteisesti määritettyä huoneistoalaa
- kohdan 4 osalta, ettei lainvastaista esitystä voi hyväksyä vaan pyritään huolehtimaan, että 1.1.2026 ollaan sopimuksellisessa tilassa eikä kohtaa tarvitse soveltaa
- kohdan 5 osalta, että rakennukseen kohdistettavista investoinneista ja niiden maksuperiaatteista sovitaan aina yhteisesti erikseen sisältäen peruskorjaustyypin tarpeet
- kohdan 6 osalta, että sovelletaan Kuntaliiton ohjeen mukaisesti Senaatti Kiinteistöjen sopimuspohjaa, johon voidaan tehdä yhteisestä näkemyksestä muutoksia ja täydennyksiä
- kohdan 8 osalta, että vuokrasopimuksissa noudatetaan pelastuslain 3 Luvussa kirjattuja toiminnanharjoittajan, rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuuksia
- kohdan 11 osalta, että toimitilojen käytön tehostamista tai tiivistämistä suunniteltaessa neuvotellaan vuokranantajan kanssa yhteisesti suotuisin vaihtoehto muuhun toimintaan ja käyttöön vapautettavista tiloista.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Tämä pykälä käsiteltiin kokouksessa ensimmäisenä. Anna Koskela poistui esteellisenä (palvelussuhdejäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Timo Väisänen oli kokouksessa tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 16.03-16.25.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi: Lapin hyvinvointialue, tilapalvelu liikelaitos, tekninen toimi
Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611,
reetta-mari.tammela@inari.fi
