

Lapin hyvinvointialueen esitys toimitilojen jatkovuokrasopimusten periaatteet 1.1.2026 lukien

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 417

629/10.03.01.02/2025

Valmistelu

Matti Ruotsalainen, Kaupunginjohtaja

Ministeriöiden asettama arviointiryhmä on antanut Hval (611/2021) 122 §:n mukaiset toimenpide-ehdotukset Lapin hyvinvointialueen jatkovuokrasopimuskaudelle. Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on käsitellyt arviointiryhmän toimenpide-ehdotukset ja päättänyt 20.10.2025 toimintaperiaatteet siirtymäkauden jälkeen vuokrattavien toimitilojen vuokratasoa, sopimuksia, uusia toimitilavuokrauksen ja sopimusmuutosten käsittelyä ja hyväksyntää koskien.

Aluehallitus on päättänyt, että

1. hyvinvointialue 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 €/htm2/kk yksikkö hinnalla siten, että v. 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisällyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella;
2. hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (htm2), joita palvelujen tosiasiallinen järjestämien tai tuottaminen edellyttää ja että huoneistoneliömetrit muodostetaan vuokranantajan toimittamien dwgtiedostomuotoisten pohjapiirustusten perusteella;
3. ARA-rahoitteisten toimitilojen vuokraamisessa ja vuokran määrittelyssä noudatetaan edelleen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varken) ohjeistusta (omakustannehinnan periminen vuokrana);
4. 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 huoneistoneliöalaan kuukausittain, kunnes uusi vuokrasopimus on tehty tai tilojen käyttö on päättynyt;
5. toimitiloihin tarvittavien välttämättömien investointien rahoittamiseksi voidaan tehdä 5-10 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia edellyttäen, että ko. tilojen tarve on pysyväisluontoista myös tiedossa tai suunnitelmissa olevien palveluverkkomuutoksien jälkeen, ja että vuokrasopimukset hyväksytään investointeja vastaavina sopimuksina osaksi hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa ja lainanottovaltuuden perusteita;
6. toimitilojen vuokrasopimukset laaditaan hyvinvointialueen laatimalle vuokrasopimus pohjalle liitteineen, ja niihin voidaan tehdä vuokranantajakohtaisia erityisehtoja, jotka eivät kuitenkaan voi olla ristiriidassa hyvinvointialueen sopimus pohjan ja sen liitteiden keskeisten ehtojen kanssa;

7. oppilashuollon tilojen vuokraamiseen voidaan käyttää joko käyttöoikeussopimusta tai suppeampaa kokonaisvuokrasopimusta ja ns. keikka-asuntojen sekä tukiasuntojen, jotka hyvinvointialue vuokraa edelleen, vuokraamiseen voidaan käyttää hyvinvointialueen jälleenvuokraukseen tarkoitettua asuinhuoneiston vuokrasopimusmallia;
8. viranomaisten edellyttämistä toimitilamuutoksista, kuten esimerkiksi poistumisturvallisuuden saattamisesta pelastuslain edellyttämälle tasolle, vastaa vuokranantaja kustannuksellaan;
9. hybridityön toimintamalli laajennetaan Rovaniemen lisäksi koko hyvinvointialueelle toimitiloja koskevien kustannussäästöjen aikaan saamiseksi;
10. konserni- ja tilajaosto päättää toimitiloja koskevista uusista vuokrasopimuksista ja kustannusvaikutteisista sopimusmuutoksista edellyttäen, että ko. toimitiloja käyttävän toimialan toimialajohtaja puoltaa uutta vuokrasopimusta tai ehdotettua sopimusmuutosta;
11. tilankäyttöä tiivistetään ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään vuokrasäästöjen saavuttamiseksi.

Lapin hyvinvointialue voi solmia toimitiloja koskevat vuokrasopimukset 1.1.2026 lukien ainoastaan noudattaen aluehallituksen päätösten mukaisia periaatteita sellaisenaan. Vuokranantajan kanssa aiemmissa neuvotteluissa vuoden 2025 aikana läpikäydyt asiat jätetään viemättä päätöksentekoon niiltä osin kuin ne ovat ristiriidassa aluehallituksen 20.10.2025 424 § päätösten kanssa.

Lapin hyvinvointialue on pyytänyt Kemin kaupungilta päätöstä siitä, sitoutuuko kaupunki toimitilojen vuokranantajana kokonaisuudessaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen linjauksiin jatkovuokrakaudella 1.1.2026 lukien.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkita tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kemin kaupunginvaltuusto on päättänyt 8.9.2025 § 94 perustaa uuden tytäryhtiön sote- toimitiloja varten. Yhtiön nimi on Kemin Sotekiinteistöt Oy. Yhtiön rekisteröintiprosessi on meneillään.

Kuntalain 15 luvun (kunnan toiminta markkinoilla) pääperiaatteena on kilpailuneutraliteetin turvaaminen. Se tarkoittaa käytännössä mm. markkinaehtoista hinnoittelua. Subventointikielto estää kuntaa tarjoamasta palveluita tai vuokrahyötyjä alihintaan ilman lainsäädännöllistä perustetta. Kunnan on noudatettava kustannusvastaavuuden periaatetta, eikä se voi tukea hyvinvointialuetta tarjoamalla sille tiloja alle todellisten kustannusten. Muuten kunta syyllistyisi kielletyn valtiontuen antamiseen hyvinvointialueelle. Edellä esitetty koskee myös kunnan yhtiöittämisveloitteeseen kuuluvaa toimintaa.

Lapin hyvinvointialueen esitystä vuokratason pitämisenä korkeintaan vuoden 2025 tasolla 1.1.2026 lukien (kohta 1) ei edellä esitetyn perusteella voida hyväksyä. Samoin kohdan 4 esitystä vuokran alentamista 75 prosenttiin v. 2025 tasosta siinä tapauksessa, ettei vuokran määrästä päästä kaupungin kanssa sopimukseen ja mikäli toimitilojen käyttöä on välttämätöntä jatkaa palvelujen turvaamiseksi 1.1.2026 jälkeen, ei voida hyväksyä.

Esitys on paitsi kilpailuneutraliteettivelvoitteen ja kustannusvastaavuuden periaatteen vastainen, myös yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden vastainen toisen sopijapuolen asettamana yksipuolisena sopimusehtojen muutoksena sekä kohtuusperiaatetta rikkovana törkeän alihintaisena vastikkeena. Myöskään vuokraamista koskeva lainsäädäntö, laki liikehuoneistojen vuokrauksesta ja huoneenvuokralaki, eivät mahdollista hyvinvointialueen kohdassa 4 esittämää menettelyä.

Edelleen hyvinvointialueesta annettu laki (611/2021) ei sisällä säännöstä, joka mahdollistaisi hyvinvointialueen puuttumisen kuntien omistamien toimitilojen vuokrasopimusten ehtoihin tai yksipuolisen määräyksen vuokran määrästä. Perustuslain 15 §:n omaisuudensuojaakin hyvinvointialueen esitys loukkaa voimakkaasti. Ja huomioitava on myös hallintolain 6 §:n oikeusperiaatteet; tasapuolisuus, suhteellisuus ja tarkoitussidonnaisuus, näitä kaikkia kyseinen esitys loukkaa. On todettava, että hyvinvointialueen esitys vuokran tasosta loukkaa niin monia lainsäännöksiä ja oikeusperiaatteita, että on syytä kyseenalaistaa hyvinvointialueen asiaa koskevan valmistelun lainmukaisuus. Taloudellinen hätätila ei oikeuta missään olosuhteissa lainvastaiseen toimintaan.

Lapin hyvinvointialue on lähettänyt kunnille 31.10.2025 kirjeen, jossa pyydetään kunnilta vastausta aluehallituksen vuokrausta koskeviin linjauksiin siten, että lainvoimainen päätös tulee toimittaa 19.11.2025 mennessä hyvinvointialueelle. Tämä annettu aikataulu kuvaa hyvin hyvinvointialueen valmistelun tasoa, käytännössä lainvoimaista päätöstä on kenenkään tuossa aikataulussa mahdotonta antaa.

Asiassa on merkillepantavaa se, että mitään neuvottelua asiassa ei edes voida käydä, koska Lapin hyvinvointialue on jo lähtökohtaisesti asian osaltaan päättänyt. Lisäksi voidaan todeta, että mikäli sopimukseen ei päästä, toimitilojen käyttöä koskevat väliaikaiset järjestelyt tulee sopia kirjallisesti ja määrääjäksi, ei suinkaan hyvinvointialueen yksipuolisella päätöksellä tai automaattisella vuokranalennuksella saatikka ilmoitusluonteisella menettelyllä. Ratkaisut on tehtävä lainmukaisesti ja sopimusoikeuden periaatteita noudattaen. Jos voimassa olevaa vuokrasopimusta ei ole, hyvinvointialueella ei ole myöskään toimitilojen käyttöoikeutta. Kunta ei voi sallia tilojensa käyttöä ilman sopimus pohjaista

perustetta. Lapin hyvinvointialueen lähestymistapa on sellainen, että asian jatkokäsittelyssä on tarpeen varautua lakiasiainpalvelujen käyttöön.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa oheisen vastauksen Kemin kaupungin vastauksena Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen vuokrausta koskeviin linjauksiin. Vallitseva lainsäädäntö ei mahdollista Kemin kaupunkia sitoutumaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen vuokrausta koskeviin linjauksiin.

Päätös

Marja-Leena Laitinen ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi) asian käsittelyn osalta ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus päätti antaa oheisen vastauksen Kemin kaupungin vastauksena Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen vuokrausta koskeviin linjauksiin. Vallitseva lainsäädäntö ei mahdollista Kemin kaupunkia sitoutumaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen vuokrausta koskeviin linjauksiin.