Lapin hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokraamiseen liittyvät kysymykset

Kaupunginhallitus 31.08.2026 § 248

Valmistelu

Kemin kaupunki on vuokrannut sotekiinteistöt Lapin hyvinvointialueelle 31.12.2025 saakka. Vuokraus on perustunut määräaikaiseen valtioneuvoston asetukseen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (VNa 272/2022). Lapin hyvinvointialueen aluehallitus päätti 27.11.2024 (§ 509), ettei se käytä asetuksen mahdollistamaa optiovuotta ja että se vuokraa kiinteistöt 1.1.2026 lähtien pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin, joissa vuokralaisen irtisanomisaika on enintään 12 kk. Näin ollen Kemin kaupungin oli yhtiöitettävä sote- ja pelastuskiinteistöt vuoden 2025 aikana osakeyhtiöön (Kemin Sotekiinteistöt oy), joka on neuvotellut tilojen vuokraamisesta hyvinvointialueelle 1.1.2026 alkaen.

Kemin kaupungin ja Lapin hyvinvointialueen kesken on käyty neuvotteluja vuokrasuhteen ehdoista kuluvan vuoden aikana, viimeksi kesäkuussa. Neuvotteluissa hyvinvointialue on esittänyt vuokrattavien tilojen hintoihin tarkistuksia perustuen hyvinvointialueen Modulo-tilanhallintajärjestelmään. Toteutuessaan muutokset pienentäisivät vuokratason sellaiselle tasolle, että vuokranantajana toimivan Kemin Sotekiinteistöt oy:n taloudelliset edellytykset toiminnan jatkamiseen vaarantuisivat. Tällöin vaarannettaisiin kuntalain 128 §:n edellyttämä markkinaperusteinen hinnoittelu.

Lapin hyvinvointialueen perustelut vuokrattavien tilojen kustannusten alentamiseen ovat kyseenalaiset; esimerkiksi kiinteistön teknisten tilojen kustannuksia, jotka ovat välttämättömiä kiinteistön käytön ja ylläpidon kannalta, ollaan jättämässä pois vuokrakustannuksista. Tilan ympärillä olevat seinät eivät ole neuvotteluissa esitetyn ratkaisun perusteella kuulumassa vuokraan, mutta ilmeisesti niitä ei voi myöskään tarpeettomina rakenteina purkaa poiskaan. Ylipäätään muutokset tilanteessa, jossa samoja tiloja on käytetty jo kolme vuotta vuokralaisen toimesta, on tämän tyyppisten muutosten osalta hyvin poikkeuksellinen ja vähintäänkin kyseenalainen. Vakiintunutta oikeustilaa ei lähtökohtaisesti voida muuttaa tilanteessa, missä mikään vuokrasuhteessa ei ole muuttunut (paitsi yhtiöittämisen myötä vuokranantajan muuttuminen kaupungin tytäryhtiöksi). Tällainen yli kolmen vuoden jälkeen tehty muutos on kaupungin näkökulmasta perusteeton.

Kilpailuneutraliteetin näkökulmasta tilanne on vääristynyt. Kuntalain yhtiöttämisvelvoitteen tavoitteena on kilpailuneutraliteetin turvaaminen (Kilpailulaki 4a luku) siten, että julkiset ja yksityiset toimijat toimivat samoilla markkinoilla samoin pelisäännöin. Kemin Sote-kiinteistöt oy ei voi toimia siten, että Kemin kaupunki omistajana joutuisi subventoimaan yhtiön meno- ja tulostasapainoa. Vaatimalla alempaa vuokratasoa kuin mitä on todelliset kustannukset, ei toimi. Vaatimus, jossa nykyinen kustannustaso ei huomioi, yhtiöittämisvaatimuksista johtuen, kohonneita kustannuksia (esim. verot ja tontin vuokrat) ja siten ohjaa kustannukset Kemin kaupungin hoidettavaksi.

Kilpailulain tarkoituksena on turvata terve ja toimiva kilpailu. Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi puuttua kunnan toimintaan, mikäli kunta tai sen määräysvallassa oleva yksikkö estää kilpailua, vääristää kilpailua, käyttää kilpailua vääristävää rakennetta tai menettelyä. Toteutuessaan Lapin hyvinvointialueen vaatimus vuokrasuhteen uusista ehdoista johtaisi väistämättä edellä kuvattuun tilanteeseen.

Kuntalain 130 §:ssä säännellään kunnan omistaman kiinteistön vuokrasuhteen markkinaehtoisuudesta. Kyseisen pykälän 3 momentissa todetaan, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kyseisten artiklojen mukaan kunnan valtiontukena arvoitava tuki voi olla muodoltaan muutakin kuin suoraa tukea, se voi olla esimerkiksi markkinahintaa alhaisempi vuokra. Toteutuessaan Lapin hyvinvointialueen esittämä vuokrataso voi kaupungin näkemyksen mukaan tarkoittaa kielletyn valtiontuen myöntämistä hyvinvointialueelle.

Lisäksi asiassa on huomioitava Lapin hyvinvointialueen strategia, joka lähtee kuntien osalta siitä, että kunnat ovat hyvinvointialueen kumppaneita. Onko aluehallituksen lähtökohta, tarkoitus ja edellytys Lapin hyvinvointialueen kumppanuudelle se, että kuntien tulee olla kumppaneita, joiden tulee rikkoa niitä velvoittavaa lainsäädäntöä ja sääntelyä. Tätä asiaa on lukuisia kertoja pyritty nostamaan esille Lapin hyvinvointialueen virkajohdon kanssa, mutta tuloksetta, koska Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on päätöksellään näin edellyttänyt.

Tästä syystä asia esitetään aluehallitukselle, jotta aluehallitus voi omalla ratkaisullaan osoittaa kunnille minkälaista kumppanuutta se kunnilta edellyttää ja huomioiko aluehallitus omassa päätöksenteossaan kuntien lakisääteiset velvoitteet, joita niiden on noudatettava.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Edellä esitettyihin Kuntalain ja Kilpailulain lainkohtiin sekä valtiontukea koskeviin säännöksiin perustuen, Kemin kaupunginhallitus pyytää Lapin aluehallitusta ottamaan kantaa Kemin Sote-kiinteistöt Oy:n kiinteistöjen vuokratasoon, että pakottaako Lapin hyvinvointialueen aluehallitus kaupungin kiinteistöyhtiötä toimimaan lainvastaisesti, jotta sote -palvelut säilyisivät kaupungissa sekä päätöksellään vahvistamaan millaista hyväksymänsä strategian mukaista kumppanuutta kunnilta edellytetään ja huomioidaanko aluehallituksen päätöksenteossa kumppaneidensa lakisääteisten velvoitteiden toteutuminen.

Päätös

Marja-Leena Laitinen ja Mikko Koivulehto ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävi) asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Edellä esitettyihin Kuntalain ja Kilpailulain lainkohtiin sekä valtiontukea koskeviin säännöksiin perustuen, Kemin kaupunginhallitus päätti pyytää Lapin aluehallitusta ottamaan kantaa Kemin Sote-kiinteistöt Oy:n kiinteistöjen vuokratasoon, että pakottaako Lapin hyvinvointialueen aluehallitus kaupungin kiinteistöyhtiötä toimimaan lainvastaisesti, jotta sote-palvelut säilyisivät kaupungissa sekä päätöksellään vahvistamaan millaista hyväksymänsä strategian mukaista kumppanuutta kunnilta edellytetään ja huomioidaanko aluehallituksen päätöksenteossa kumppaneidensa lakisääteisten velvoitteiden toteutuminen.

Kaupunginhallitus 23.11.2026
436/10.03.01.02/2026

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Lapin aluehallitus on antanut 28.9.2026 liitteenä olevan vastauksensa Kemin kaupungin esittämään kannanottopyyntöön. Lisäksi aluehallitus on pyytänyt esittämään vastauksessaan luetellut tiedot vuokrattavan pinta-alan, vuokran markkinaehtoisuuden ja kaupungin esittämien kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukiväitteiden arvioimiseksi.

Lapin hyvinvointialue jättää Kemin kaupungin harkintaan, haluaako se edelleen jatkaa em. valtiontuki-, ja kilpailuneutraliteettikysymysten käsittelyä. Lapin hyvinvointialue pitää edelleen tavoitteena, että asiassa saavutetaan sopimus, joka turvaa palvelutoiminnan jatkuvuuden, mutta joka perustuu todennettavaan vuokrakohteeseen, läpinäkyvään kustannusten kohdentamiseen ja asianmukaisesti osoitettuun vuokratasoon.

Neuvotteluja on myös jatkettu tilanteeseen järkevän ratkaisun löytämiseksi ja viimeisen neuvottelun pohjalta on perusteltua arvioida, että neuvottelutuloksen löytäminen on mahdollisuuksien rajoissa, joskin neliömäärien tarkistaminen on vielä saattamatta loppuun.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee Laphan lausunnon tietoon saatetuksi. Kaupunginhallitus evästää löytämään asiassa ratkaisu, jolla sote -kiinteistöjen vuokrasopimuksista päästäisiin Laphan kanssa sellaiseen tulokseen, että ne turvaavat palvelutoiminnan toteuttamisen Kemissä asiakkaiden kannalta tyydyttävällä tavalla ja kustannukset saadaan kohdennettua siten, että vuokrataso kattaa toiminnasta aiheutuvat kustannukset.

Päätös