

## Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen käytössä 3+1 sopimuksella olevien kiinteistöjen vuokraus 1.1.2026 alkaen

Kunnanhallitus 29.12.2025  
33/00.04.04/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja Matias Ojalehto

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) on osoittanut kunnanhallitukselle kuntakirjeen 19.9.2025, joka koskee jatkovuokrausehdotusta 31.12.2025 päättymässä oleviin ns. 3+1 vuokrasopimuksiin. Ehdotus koskee 1.1.2026 alkaen vuokrattavia tiloja, vuokrasitoumusaikoja ja kohteiden vuokratasoa sekä keskeisiä periaatteita muista vuokrausehdoista.

Pohde ehdottaa kokonaisvuokrien alentamista porrastetusti seuraavan taulukon mukaan:

| Sopimuksen kesto                                   | Alennus nykyisestä vuokrasta | Alennus, jos hyväksyntä 3 viikon kuluessa |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Toistaiseksi voimassa oleva, irtisanomisaika 12 kk | 12 %                         | 10 %                                      |
| 3 vuotta                                           | 14 %                         | 12 %                                      |
| 5 vuotta                                           | 18 %                         | 15 %                                      |
| 10 vuotta                                          | 23 %                         | 20 %                                      |

Uuden kokonaisvuokran tulee sisältää kaikki vuokraamiseen liittyvät kustannukset 1.1.2026 alkaen.

### Pohteen näkemys ehdotuksen perusteluista

#### Pääomavuokran tarkistuspotentiaali

Hyvinvointialueelle siirtymisen yhteydessä vuokrat nousivat 20–30 %, kun ne määriteltiin asetuksen perusteella, eivätkä todellisiin kustannuksiin tai kuntien aiempiin sisäisiin vuokriin nojautuen. Asetuksen mukaiset pääomavuokrat ovat nousseet 1.1.2023 jälkeen noin 6 %, vaikka kustannukset eivät ole kasvaneet. Rakennuksissa ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia viimeisten kolmen vuoden aikana, joten rakennusten tekninen arvo on laskenut - yleisesti käytetty arvio arvon alenemasta on 1,75 %/v. Jatkossa rakennusten arvo ei todennäköisesti vastaa nykyistä teknistä arvoa, vaan kiinteistöt tultaneen yhtiöittämään tasearvosta, joka arvioiden ja alueen kunnilta saatujen kirjanpitoarvojen mukaan on noin 20–30 % teknistä arvoa alempi ja jonka tulisi olla pääomavuokran määräytymisen peruste.

#### Ylläpitovuokran tarkistuspotentiaali

Useissa kohteissa vuokra-asetusten mukaiset ylläpitovuokrat ylittävät todelliset kustannukset, joten kunnille on kertynyt ylijäämää. Arvion mukaan ylläpitokustannuksissa voisi olla 5–10 %:n säästöpotentiaalia. Ehdotamme siirtymistä todellisiin kustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan, mikä vähentää vuokranantajan riskiä ja mahdollistaa käyttäjän vaikuttamisen kustannuksiin. Kirjeessään Pohde pyysi nimeämään neuvotteluryhmän sekä ilmoittamaan

kolmen viikon kuluessa asian myönteisestä valmistelemisesta, jolloin esimerkiksi voidaan neuvotella pienemmistä alennusprosentteista.

### **Reisjärven kunnan näkemys jatkovuokrauksesta**

Vuokrasopimusneuvottelut Reisjärven kunnan ja Pohteen viranhaltijoiden kesken on aloitettu 28.11.2025, jolloin yhteneväistä näkemystä vuokratasosta ja -ehdoista ei saavutettu ja asia on vielä kesken. Uusien vuokrasopimusten oli määrä tulla voimaan 1.1.2026, mutta sopimusneuvottelut ovat vielä kesken, eikä päätöksiä uusista vuokrasopimuksista saada lainvoimaisiksi määräpäivään mennessä. Pohde on ehdottanut palveluidensa jatkuvuuteen vedoten, että nykyiset vuokrasopimukset jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina nykyisin ehdoin niissä kiinteistöissä, jotka ovat Pohteen käytössä 1.1.2026 alkaen siihen saakka, kunnes vuokrasopimusneuvottelut johtavat yhteiseen näkemykseen jatkossa sovellettavasta vuokratasosta ja -ehdoista.

Reisjärven kunta katsoo Pohteen jatkaessa kiinteistöjen käyttöä, että päättyneet määräaikaiset vuokrasopimukset jatkuvat 1.1.2026 alkaen toistaiseksi voimassa olevina liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti määräytyvin irtisanomisajoin siihen saakka kunnes nämä sopimukset irtisanotaan taikka niiden tilalle on solmittu uudet vuokrasopimukset.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Matias Ojalehto

Päätösehdotus

Kunnanhallitus toteaa, että nykyiset 3+1 vuokrasopimukset jatkuvat 1.1.2026 alkaen toistaiseksi voimassa olevina nykyisin ehdoin niissä kiinteistöissä, joissa on Pohteen toimintaa 1.1.2026 jälkeen. Näiden toistaiseksi voimassa olevien sopimusten lain mukainen irtisanomisaika on vuokralaisella yksi (1) kuukausi ja vuokranantajalla kolme (3) kuukautta

Asian käsittely

Päätös