

Vuokrasopimus Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa 1.1.2026 lähtien

Kunnanhallitus 01.12.2025 § 311
487/10.03.02.03/2025

Valmistelija: Talous- ja hallintojohtaja

Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 22 § mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Lain mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä on annettu valtioneuvoston asetuksella kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja Sonkajärven kunnan välisen vuokrasopimuksen mukaan hyvinvointialueen käytössä olevien Sonkajärven kunnan omistamien kiinteistöjen vuokra on määräytynyt vuosina 2023-2025 edellä mainitun asetuksen mukaisesti muutoin, paitsi että pääomavuokra on asetuksen mukaisen 6 %:in sijaan 4,5 %:ia.

Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei käytä optiomahdollisuutta jatkaa nykyisellä vuokrasopimuksella vuonna 2026.

Sonkajärven kunta ja Pohjois-Savon hyvinvointialue ovat neuvotelleet uudesta vuokrasopimuksesta. Neuvotteluissa on päädytty seuraavaan lopputulokseen:

- Vuokrasopimukset laaditaan toistaiseksi voimassa oleviksi 12 kk irtisanomisajalla.
- Vuokrasopimukset sisältävät kaikki samat tilat, joita Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa Sonkajärven kunnalta tällä hetkellä.
- Pääomavuokra on yhteensä 671 173,33 euroa per vuosi. Pääomavuokraa tarkastetaan vuosittain 1. tammikuuta elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Indeksipisteluvun laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta.
- Laskutuksen mukainen ylläpitovuokra on yhteensä 366 296,28 euroa per vuosi. Vuokraa tarkastetaan vuosittain 1. tammikuuta elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Indeksipisteluvun laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Mikäli peritty ylläpitovuokra on suurempi kuin toteutuneet ylläpitokustannukset vuokranantaja hyvittää erotuksen vuokralaiselle. Mikäli peritty ylläpitovuokra on pienempi kuin toteutuneet ylläpitokustannukset maksaa vuokralainen erotuksen vuokranantajalle.

Vuokraan sisältyvät seuraavat palvelut:

- hallinto
- kiinteistövero
- lämpö
- sähkö
- vesi
- jätehuolto yhdyskuntajätteen osalta

- kiinteistönhoito ja -huolto
- ulkoalueidenhoito ja -huolto
- rakennusten ja taloteknistenjärjestelmien kunnossapito

Vuokraan sisältyvistä palveluista ja niihin liittyvistä vastuista sovitaan tarkemmin vastuunjakotaulukossa. Vuokra ei sisällä siivousta sekä erityis- ja vaarallisia jätteitä vaan niistä vastaa vuokralainen. Vuokra sisältää kohteen läheisyydessä pysäköintialueella sijaitsevat autopaikat, joita vuokralainen saa käyttää henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintiin.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että sote- ja pela -kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset solmitaan Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa seuraavilla ehdoilla:

- Vuokrasopimukset laaditaan toistaiseksi voimassa oleviksi 12 kk irtisanomisajalla.

- Vuokrasopimukset sisältävät kaikki samat tilat, joita Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa Sonkajärven kunnalta tällä hetkellä.

- Pääomavuokra on yhteensä 671 173,33 euroa per vuosi. Pääomavuokraa tarkastetaan vuosittain 1. tammikuuta elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Indeksipisteluvun laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

- Laskutuksen mukainen ylläpitovuokra on yhteensä 366 296,28 euroa per vuosi. Vuokraa tarkastetaan vuosittain 1. tammikuuta elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti. Indeksipisteluvun laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Mikäli peritty ylläpitovuokra on suurempi kuin toteutuneet ylläpitokustannukset vuokranantaja hyvittää erotuksen vuokralaiselle. Mikäli peritty ylläpitovuokra on pienempi kuin toteutuneet ylläpitokustannukset maksaa vuokralainen erotuksen vuokranantajalle..

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan neuvottelemaan sopimusten yksityiskohdista sekä allekirjoittamaan sopimukset Sonkajärven kunnan puolesta.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
