

Vastaus Lapin hyvinvointialueen kirjeeseen koskien toimitilojen jatkovuokrasopimusneuvotteluita

Tekninen lautakunta 18.11.2025 § 57
1852/02.00/2022

Lapin hyvinvointialue on lähettänyt 31.10.2025 päivätyn kirjeen liitteineen aluehallituksen päätöksistä 20.10.2025 (§ 424). Lapin hyvinvointialue on tehnyt seuraavia linjauksia vuokrasopimuksien suhteen:

Lapin 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 sisältyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella;

Lapin hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneliömetrit (htm²), joita palvelujen tosiasiallinen järjestämien tai tuottaminen edellyttää. 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;

Lapin hyvinvointialue pyytää Ranuan kunnalta päätöstä siitä, sitoutuuko toimitilojen vuokranantajana kokonaisuudessaan Lapin hyvinvointialueen aluehallituksen linjauksiin jatkovuokrankaudella 1.1.2026 lukien. Päätös pyydetään toimittamaan kirjallisesti viimeistään keskiviikkoon 19.11.2025 mennessä osoitteeseen toimitilahallinto@lapha.fi.

Ranuan kunnan ja Lapin hyvinvointialueen väliset vuokraneuvottelut on aloitettu hyvissä ajoin keväällä 2025 ja neuvotteluita on jatkettu hyvässä hengessä syksyn aikana. 31.10.2025 toimitettu tietopyyntö tuli vuokranantajalle yllätyksenä. Kirjeen sisältämät linjaukset ovat Laphan vaatimuksia ja sitoutuminen niihin ei ole taloudellisesti kestävällä pohjalla. Ranuan kunnan rakennuskanta on uutta ja voimassa oleva vuokrataso on laskettu valtioneuvoston asetuksen (272/2022) mukaisella siirtymäkauden vuokratasolla.

Tällä hetkellä kokonaisuudessaan Ranuan kunnan Laphalle vuokraamat rakennukset kattavat niistä syntyneet kulut, mutta energiahintojen nousu ja Ranuan Infran nostamat veden (perusmaksu +10%, käyttömaksut +5 %) ja kaukolämmön (perusmaksut +10%, käyttömaksut +5%) hinnat nostavat rakennuksen ylläpitokuluja. Laphan esitys vuokrien jäädyttämisestä vuoden 2025 tasolle tulee aiheuttamaan käyttötalouden tappiota kiinteistöjen osalta.

Tekninen johtaja esittää vuonna 2025 aloitettujen todellisten vuokraneuvottelujen jatkamista. Tekninen osasto tulee laskuttamaan Lapin hyvinvointialuetta nykyisellä vuokratasolla siihen saakka, että vuokraneuvotteluissa saavutetaan lopullinen sopimus. Nykyinen hintataso mahdollistaa koko Laphalle vuokratun rakennuskannan ylläpidon, mutta vuokrasopimuksissa tulisi ottaa huomioon elinkustannusindeksin mukainen vuokrantarkistus, joka voi nostaa tai alentaa vuokraa. Kokonaisuudessaan Laphan maksama vuokra voidaan pitää nykyisellä tasolla huomioiden tulevana vuosina tehtävät indeksinmukaiset korotukset.

Toimitilojen osalta tuleviin vuokraneuvotteluihin sisältyy useita erilaisia riskejä: vuokrien jäädyttäminen vuoden 2025 tasolle tulee aiheuttamaan tappioita käyttökustannusten noustessa, mutta jos Laphan vaatimuksiin vuokrien jäädyttämisestä ei suostuta, niin riskinä on, että Lapha ei vuokraa kyseisiä tiloja, jolloin vuokrien menetykset ovat huomattavia. Lapha on lähettämässään aineistossa todennut Lapin alueen toimitilojen osalta seuraavaa: ”Suurimmassa osassa Lapin kuntia vuokramarkkinat eivät toimi markkinaehtoisesti, millä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että mikäli Lapin hyvinvointialue jättää vuokraamatta toimitiloja siirtymäkauden jälkeen, jäävät tällaiset toimitilat todennäköisesti tyhjäksi. Kysyntää toimitiloille ei ole.”

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää Lapin hyvinvointialueelle, että Ranuan kunnan omistamien tilojen vuokrataso pidetään vuoden 2025 tasolla ja vuokrat tarkistetaan jatkossa vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti.

Aloitettuja vuokraneuvotteluita jatketaan ja tavoitteena on pitkäjänteinen ja molempien osapuolten kannalta kestävä ratkaisu toimitilojen käytöstä ja kustannusten jaosta. Voimassa olevien sopimusten vuokraehdot säilyvät väliaikaisesti ennallaan, jotta jatkoneuvottelut voidaan käydä hallitusti ja ilman toiminnallisia tai taloudellisia riskejä kummallekaan osapuolelle.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623, etunimi.sukunimi@ranua.fi