Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa tehtävät vuokrasopimukset ja sote-kiinteistöjen yhtiöittämistarpeen arviointi (ohm. 41-42)

Kunnanhallitus 21.09.2026 § 197

Lumijoen kunta ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) ovat neuvotelleet kunnan omistamien sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien toimitilojen vuokrauksen jatkamisesta.

Kunnalla ja Pohteella on lisäksi voimassa olevia käyttöoikeussopimuksia muun muassa koulun yhteydessä sijaitsevien kouluterveydenhuollon ja koulukuraattorin käyttöön osoitettujen tilojen käytöstä. Näiden tilojen käyttö jatkuu nykyisten sopimusten mukaisesti, eivätkä ne ole olleet nyt käytyjen vuokraneuvottelujen varsinaisena kohteena.

Vuokraneuvottelut ovat koskeneet uutta sosiaali- ja terveysasemaa sekä palvelukoti Lumilyhtyä. Neuvotteluissa on saavutettu yhteisymmärrys molempien kohteiden vuokrauksen jatkamisesta.

Palvelukoti Lumilyhty

Palvelukoti Lumilyhdyn osalta on neuvoteltu toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Mikäli Pohde päättää lakkauttaa Lumilyhdyssä järjestettävän yhteisöllisen palveluasumisen, Pohde voi irtisanoa vuokrasopimuksen sopimuksessa määritellyn kuuden kuukauden irtisanomisajan mukaisesti.

Neuvotteluissa on sovittu, että Lumilyhdyn nykyiseen vuokratasoon tehdään 5,6 prosentin alennus. Vuokratasoa määriteltäessä on otettu huomioon muun muassa se, että kunnalta on aiemmin jäänyt tekemättä vuokrasopimuksen mukainen indeksikorotus. Sopimuksen tarkemmat vuokra- ja hinnoitteluperiaatteet ilmenevät oheismateriaalina olevasta hinnoittelulaskelmasta ja vuokrasopimuksesta.

Uusi sosiaali- ja terveysasema

Uuden sosiaali- ja terveysaseman osalta on neuvoteltu viiden vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Sopimukseen sisältyy mahdollisuus irtisanoa sopimus neljän vuoden jälkeen siten, että irtisanomisaika on yksi vuosi.

Sosiaali- ja terveysaseman vuokran hinnoittelu perustuu kiinteistön tasearvoon ja ylläpitovuokraan. Vuokran tarkempi määräytyminen ja hinnoitteluperiaatteet ilmenevät oheismateriaalina olevasta hinnoittelulaskelmasta ja vuokrasopimuksesta.

Yhtiöittämisvelvollisuuden arviointi

Hyvinvointialueelle tapahtuvan sote-kiinteistöjen vuokraamisen jatkumisen vuoksi Lumijoen kunta on selvittänyt erikseen vuokraustoimintaan liittyvää markkinatilannetta ja mahdollista yhtiöittämistarvetta.

Lumijoen kunta on teettänyt Finwise Advisors Oy:llä sote-kiinteistöjen markkinaselvityksen, jossa on arvioitu muun muassa alueen toimitilamarkkinoiden toimivuutta, vaihtoehtoista tilatarjontaa, toteutuneita kiinteistökauppoja, yksityisten toimijoiden ja sijoittajien kiinnostusta sekä kunnan omistamien sote-kiinteistöjen mahdollisuuksia muuhun käyttöön.

Selvityksen mukaan Lumijoella ei ole toimivia vuokramarkkinoita kunnan omistamia sote-kiinteistöjä vastaaville tiloille. Selvityksessä todetaan, ettei Lumijoen kiinteistönvuokrausmarkkinoilla ole tarjolla kunnan sote-kiinteistöjen toimintoihin ja laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoista toimitilaa.

Markkinaselvityksessä on lisäksi todettu, ettei Lumijoella ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun perusteella ollut vuosina 2016–2025 aktiivista palvelu- tai liikekiinteistöjen kaupankäyntiä. Selvitykseen sisältyneiden haastattelujen yhteiseksi johtopäätökseksi on kirjattu, ettei Lumijoella ole toimivia markkinoita kunnan sote-kiinteistöjen vuokraukselle.

Finwise Advisors Oy:n selvityksen johtopäätöksenä on, että Lumijoen kunnan sote-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole markkinavaikutuksia. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että päätös ja vastuu yhtiöittämistarpeen arvioinnista säilyvät kunnalla.

Kunta arvioi laaditun markkinaselvityksen perusteella, ettei tässä päätöksessä tarkoitettujen sote-kiinteistöjen vuokraaminen Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle tapahdu sellaisessa kilpailutilanteessa markkinoilla, joka edellyttäisi vuokraustoiminnan yhtiöittämistä.

Ohm. 119 Vuokranlaskentataulukko ja yleiset ehdot
Ohm. 120 Finwise Advisors Oy:n selvitys

Valmistelija Kunnanjohtaja Soini Heidi

Esittelijä Kunnanjohtaja Soini Heidi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä Lumijoen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen väliset Palvelukoti Lumilyhtyä ja uutta sosiaali- ja terveysasemaa koskevat yleiset vuokrasopimusehdot sekä niihin liittyvät hinnoitteluperiaatteet;

2. valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan ja kunnanjohtajan allekirjoittamaan lopulliset vuokrasopimukset ja tuomaan ne tiedoksi kunnanhallitukselle; sekä
3. esittää kunnanvaltuustolle, että Finwise Advisors Oy:n laatiman markkinaselvityksen perusteella kyseisten sote-kiinteistöjen vuokraustoiminnan ei katsota tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla eikä kiinteistöjä tämän vuoksi yhtiöitetä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanvaltuusto 28.09.2026 § 48
263/00.02.01/2026

Ohm. 41 Vuokranlaskentataulukko ja yleiset ehdot
Ohm. 42 Finwise Advisors Oy:n selvitys

Esittelijä Kunnanhallitus

Päätös

Merkittiin kohdat 1 ja 2 tiedoksi sekä kohta 3 hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.