

Kuntien vuokrasopimusneuvottelut

Aluehallitus 15.09.2025

5751/00.01.02.02/2025

Valmistelija

Tila- ja tukipalvelujen johtaja Veli Matti Thure, puh. 044 3519658

Etelä-Savon hyvinvointialueen aluevaltuusto päätti kokouksessaan 17.6.2024 hyvinvointialueen käyttöön kunnilta vuokrattavien tilojen vuokrauksesta seuraavaa:

- Lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset kuntien kanssa irtisanotaan ja sopimusten ehdot neuvotellaan yhdessä kuntien kanssa uusiksi. Konsernipalvelujen toimialajohtajalla on mahdollisuus päättää poikkeustapauksessa irtisanomatta jättämisestä.
- Ylläpitovuokran osalta noudatetaan omakustannusperiaatetta: ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain hyvinvointialueindeksin perusteella (tarkastuskuukausi syyskuu) ja kokonaan vuokrattavien kohteiden osalta voidaan sopia sähkön irrottamisesta vuokrasopimuksesta suoraan hyvinvointialueen omiin sopimuksiin sisältyväksi.
- Pääomavuokra määräytyy kohteen tasearvon perusteella ja laskennan perusteeksi tavoitetasona käytetään 3 % tasearvosta. Pääomavuokra määritetään vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.). Konsernipalvelujohtajalla on oikeus määritellä lopullinen pääomavuokrataso.
- Kukin rakennus vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön vain niiltä osin, kuin tiloja käytetään.
- Asetuksen mukaisissa vuokrasopimuksissa ei hyödynnetä optiovuosia.
- Lähtökohtaisesti solmitaan vain toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisaika on enintään 12 kuukautta.

Toukokuussa 2024 hyvinvointialueella oli käytössään vuokratiloja 233 rakennuksessa ja syyskuussa 2025 kohteita on yhteensä 213. Käytöstä poistuneet tilat olivat kooltaan pieniä ja tilojen määrä supistui vain hieman yli 4.100 m². Päättäneistä kohteista puolet oli kunnilta vuokrattuja.

Toiminnan alusta käytössä olevien rakennusten määrä on laskenut 63:lla ja käytössä oleva huoneala on laskenut n. 19.000 m². Syyskuussa 2025 tilojen kokonaispinta-ala on 342.279 m², josta vuokrattujen tilojen osuus on 178.253 m². Kunnilta vuokrattujen tilojen määrä on 119.043 m². Tilojen vähenemistä on hidastanut muutamien palvelutalojen siirtyminen Eloisan omaan toimintaan (mm. Saarelma, Suursalmi, Mäntyrinta). Vuokrantarkastuksista johtuen vuokramenot eivät ole alentuneet.

Vuoden 2025 loppuun mennessä kunnilta irtisanotut vuokrasopimukset yhteensä 12 rakennuksessa tuo säästöä on 0,67 M€ ja tilojen määrä alenee 4.444 m². Näissä tiloissa toimintaa ei ole ollut tarkoitus jatkaa vuonna 2026.

Syyskuussa 2025 vuokrattu tiloja on yhteensä 156 rakennuksessa. Valtuuston päätöksen jälkeen kuntien kanssa on pidetty palaveria sekä vuoden 2024 että vuoden 2025 aikana. Yhdenkään kunnan osalta ei ole hyväksytty 3 % pääomavuokraa. Aluehallitus täsmensi iltakoulussa 25.8.2025 ohjetta pääomavuokran osalta. Useiden kuntien kanssa on päästy molempien osapuolten kannalta tilanteeseen, jossa vuokrasopimuksen laatiminen on mahdollista. On huomioitava, että osassa kuntia nykyinen vuokrataso on jo aluehallituksen täsmentämällä tavalla määritetty. Hyvinvointialueelle kokonaan vuokrattujen rakennusten mahdollisesti jäädessä osittain käyttämättä (esim. osaston loppuminen) Eloisa maksaa vuokraa ainoastaan käytössään olevista tiloista. Tästäkään ei ole yhtenäistä näkemystä kaikkien kuntien kanssa.

Toimivalta

Hallintosääntö 9.2 §:n kohta 1

Hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus

1. merkitsee kuntien kanssa käytävien vuokrasopimusneuvottelujen tilanteen tiedoksi;
2. päättää, että mikäli kunnan kanssa ei päästä neuvottelutulokseen vuokratasosta syyskuun 2025 loppuun mennessä, vastaavien säästöjen aikaansaamiseksi toteutetaan muita toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet voivat olla esimerkiksi palvelujen määräaikaisten sulkujen toteuttaminen, siirtyminen muiden vuokranantajien tarjoamiin edullisempiin tiloihin ja

sulussa olevien palvelujen korvaaminen soveltuvilta osin liikkuvilla tai digitaalisilla palveluilla. Palvelujen mahdolliset sulut toteutetaan vuoden 2026 alusta alkaen;

3. päättää, että edellä kohdan 2 perusteella toteutettavat toimenpiteet tuodaan vaikutusarviointineen osaksi talousarviota 2026. Mahdolliset henkilöstövaikutukset neuvotellaan yt-neuvottelujen yhteydessä.

Päätös:

Tiedoksi