

Raahen kaupunki

Jakelu: kirjaamo@raahe.fi, leena.mikkola-riekkinen@raahe.fi

Tiedoksi: jarkko.vimpari@raahe.fi

Edelleen jaettavaksi: kuntien kiinteistöyhtiöiden vastuuhenkilöt

Asia: **Jatkovuokraus ehdotus 31.12.2025 päättymässä oleviin vuokrasopimuksiin**

Viite: Aluehallituksen päätös 9.9.2025; Kuntien vuokraneuvottelujen periaatteet

Arvoisa kaupungin-/kunnanhallitus

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) ja alueen kuntien väliset ns. 3+1 -vuokra-sopimukset päättyvät 31.12.2025. Vuokrasopimusten mahdollisesta jatkamisesta tulee osapuolten sopia loppuvuoden aikana.

Edellä mainittujen vuokrasopimusten uusiminen käynnistettiin alkuvuodesta 2025 yhteistyössä alueen kuntien kanssa. Pohde ja kuntien nimeämät edustajat perustivat yhteisen neuvotteluryhmän, jonka työn tavoitteena oli sopia keskeiset periaatteet jatkovuokraamisesta ja vuokran määräytymisestä. Kevään aikana useammista palaverista huolimatta yhteistä ratkaisumallia ei kuitenkaan löytynyt, minkä vuoksi osapuolet sopivat yhteisesti siirtymisestä kuntakohtaisiin tarkasteluihin.

Pohteen jatkoetenemistapa vuokrasopimusneuvotteluissa

Koska Pohteella on yhteensä 30 kuntavuokranantajaa, haluamme edistää neuvotteluprosessia esittämällä jokaiselle kunnalle **kuntakohtaisen pohjaehdotuksen**. Ehdotus koskee 1.1.2026 alkaen:

- vuokrattavia tiloja,
- vuokrasitoutumisaikoja ja
- kohteiden vuokratasoa.

Lisäksi ehdotamme keskeisiä periaatteita muista vuokrausehdoista (liite 2).

Pohteen pohjaehdotus vuokrien määrittämisestä

Pohteen lähtökohta on, että uusien vuokrien laskennassa nojaututaan nykyiseen kokonaisvuokratasoon. Ehdotamme kokonaisvuokrien alentamista porrastetusti vuokrakauden pituuden mukaan. Lisäksi kunnalle tarjotaan lisäalennus, mikäli hyväksyntä ehdotukseen saadaan kolmen viikon kuluessa.

Pohteen ehdotus:

Vuokrakauden pituus	Alennus nykyisestä kokonaisvuokrasta	Alennus, jos periaatteellinen hyväksyntä kolmen 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.

Perustelut Pohteen ehdotukselle vuokrien alentamista:

1. 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 arvioidemme ja alueen kunnilta saatujen kirjanpitoarvojen mukaan on noin 20–30 % teknistä arvoa alempi ja jonka tulisi olla pääomavuokran määrittämisen peruste

2. Ylläpitovuokran tarkistuspotentiaali

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

Jatkotoimet

Toivomme, että tämä kirje ja sen liitteet tarjoavat kunnalle pohjan arvioida kiinteistöyhtiönsä tulojen ja menojen välistä tasapainoa sekä esitettyjen alennusten toteuttamiskelpoisuutta.

Pyydämme kunnalta kannanottoa Pohteen pohjaehdotukseen ja ensisijaisesti myönteistä vastausta jatkoneuvotteluihin etenemiseksi. Olemme lisänneet pohjaehdotukseemme (liite 1) myös kunnan omistamien kohteiden muut vuokrasopimukset ilman Pohteen pohjaehdotusta. Näidenkin sopimusten uudistamisesta on tarkoitus jatkossa myös neuvotella. Toivoisimme Teiltä pohjaehdotusta ko. kohteiden uudesta kokonaisvuokratasosta.

Huomioitthan, että ehdotuksen hyväksyminen määräajassa mahdollistaa kunnalle myönteisemmän vuokra-alennuksen.

Vastausaikataulu

Kirjallinen vastaus lisättynä liitteiden 1 ja 2 tarkemmilla vastauksilla pyydetään toimittamaan kolmen viikon kuluessa tämän kirjeen vastaanottamisesta sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@pohde.fi ja vuokraus@pohde.fi. Vastaus ei edellytä virallista päätöstä kunnan toimielimistä, mikäli sitä ei ole saatavissa ko. aikana, vaan riittää ilmoitus asian myönteisestä valmistelemisesta ao. toimielimiin.

Saatujen vastausten perusteella arvioidaan kuntakohtaisesti jatkoneuvottelujen tarve ja aikataulutus. Mikäli jatkoneuvottelut ovat tarpeen, lähetämme tekniselle johtajallenne ajankohtaehdotuksen neuvotteluihin. Pyydämme kuntaa nimeämään 2-4 viranhaltijaedustajaa ml. kiinteistöyhtiön johdon mahdollisiin neuvotteluihin. Pohde nimeää vastaavan määrän viranhaltijaedustajia.

Lisätietoja

Lisätietoja antavat tilapalvelupäällikkö Arto Haverinen(p. 050-430 8029, arto.haverinen@pohde.fi) sekä vuokrausneuvottelija Sari Maijala (p. 044-703 2513, sari.maijala@pohde.fi).

Yhteistyöterveisin,

Oulussa 19.9.2025

Luoma Ilkka
03403151545

Allekirjoittaja Luoma Ilkka 03403151545
DN: cn=Luoma Ilkka 03403151545,
c=FI
Syy: Hyväksyn dokumentin
Päivämäärä: 2025.09.17 11:58:31
+03'00'

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue



Olli Pekka Huotari
tekninen johtaja
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Liitteet:

1. Kunnalta 1.1.2026 alkaen vuokrattavat tilat, Pohteen sitoutumisaika ja pohja-vuokraehdotus sekä muut kunnalta vuokralla olevat tilat ja pyyntö kunnalle vastata niihin
2. Pohteen pohjaehdotus muista vuokraamisen keskeisistä periaatteista ja pyyntö kunnalle vastata niihin

Alennettu vuokra on laskettu koko nykyiselle vuokrauspinta-alalle. Luvussa ei ole vielä huomioitu mahdollista osittaista vuokrausta eli vuokrauspinta-alan pienenemistä.

[illegible]

Kuntien vuokraneuvottelut

LIITE 2

Pohteen pohjaehdotus muista vuokraamisen keskeisistä periaatteista ja pyyntö kunnalle vastata niihin

	Asia	Pohteen pohjaehdotus	Kunta hyväksyy Pohteen pohjaehdotuksen Kyllä / Ei	Jos kunta ei hyväksy Pohteen ehdotusta, mikä on kunnan vastaehdotus
1	Vuokrasopimusten valmisteluvastuut	Kunta valmistelee vuokrasopimuksen liitteineen.		
2	Vuokrasopimusmalli + liitteet: Vuokrasopimus pohja, yleiset sopimusehdot, vastuunjakotaulukko, asemapiirustus (johon merkitty käytettävät piha-alueet ja autopaikat), pohjapiirustukset (joihin merkitty vuokrattavat tilat), vuokrarittely, vuokrakohteen perustietolomake	Vuokrasopimus pohjana käytetään Pohteen laatimaa vuokrasopimusmallia tai kunnan laatimaa vuokrasopimusta Pohteen mallisopimuksen ehdoin. Pohde tallentaa käytettävän malliehdotuksen kuntakohtaiseen Teams-kanavaan Kuntien vuokrasopimusvalmistelut 2025 PROJ EXT . Teams-kanavan käyttöoikeudet annetaan kuntien teknisille johtajille, jotka pyytävät tarvittavat lisäoikeudet kuntien vuokrasopimusvalmistelijoille.		
3	Vuokrasopimusten toimittaminen ja allekirjoittaminen	Kunta tallentaa laaditut sopimukset ensin kuntakohtaiseen Teams-kanavaan Kuntien vuokrasopimusvalmistelut 2025 PROJ EXT Pohteen tarkistettavaksi. Pohteen hyväksymisen jälkeen kunta lähettää sopimukset sähköisen allekirjoitusjärjestelmän kautta Pohteelle allekirjoitettavaksi sopimuskohtaisesti ja sopimuspakettina yhtenä pdf-tiedostona. Kunta lähettää laskut, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimukset.		
4	Pohjapiirustukset	Kunta toimittaa vuokrakohteen pohjapiirustukset dwg-muodossa 6 kk sopimuksen allekirjoittamisesta niistä kohteista, joista dwg-piirustuksia ei ole nykyisten sopimusten yhteydessä toimitettu.		
5	Pääomavuokraan sisältyvät kustannukset	Pääomavuokraan kustannuksiin sisältyvät myös maan- ja tontinvuokra.		
6	Ylläpitoavuokraan sisältyvät palvelut/kustannukset	Ylläpitoavuokraan sisältyvät palvelut ja kustannukset on esitetty Pohteen vuokrasopimusmallissa.		
7	Vuokran tarkistaminen	Vuokrantarkistusehdot on esitetty Pohteen vuokrasopimusmallissa.		
8	Vastuunjako vuokrauksen aikana	Vastuunjakotaulukko on esitetty Pohteen vuokrasopimusmallin liitteinä.		
9	Vuokrasopimukseen sisältyvät piha- ja pysäköintialueet	Rakennusten vuokraan sisältyvät nykyisin käytössä olevat tai vuokra-alan pienenemässä tai lisääntyessä erikseen sovittavat piha-alueet ja pysäköintialueet. Vuokralainen hoitaa pysäköintipaikkojen jatkovuokraamisen henkilökunnalleen ja määrittelee niiden hinnat.		
10	Sisäilma-asioiden ja korjaavien toimenpiteiden käsittelytavat ja vastuut	Vuokranantaja vastaa sisäilmaprosessin hoitamisesta ja tarvittavista korjaustoimenpiteistä. Toteutettavien sisäilmakorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa vuokraa korjauskohteen tiloista. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhteisesti sopimalla sopia sisäilmakohteen vuokrasopimuksen tilojen osittaisesta tai kokonaan päättämisestä. Muita osin sisäilma-asioiden käsittely ja vastuut on esitetty yleisissä sopimusehdoissa sekä vastuunjakoliitteessä.		
11	Peruskorjausten vaikutus vuokraan vuokrauksen aikana	Vuokranantajan peruskorjaukset sisältyvät vuokraan. Peruskorjausten yhteydessä toteutettavien perusparannusten ja muutostöiden vaikutus vuokraan neuvotellaan erikseen. Muita osin vuokrakohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt ja niiden vastuut on esitty yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakoliitteessä.		