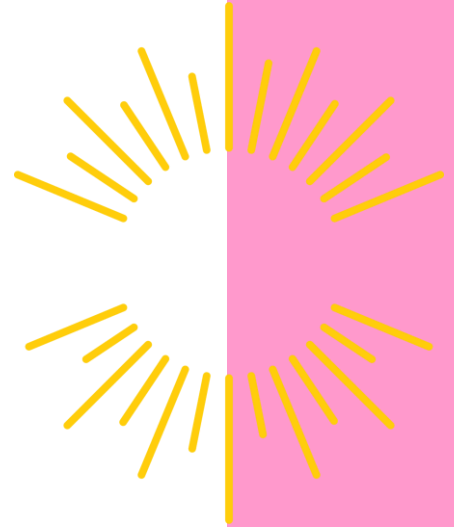


Arviointiryhmän toimenpide-ehdotukset 13.10.2025



lapha.fi

Lapin hyvinvointialue
Lappi buresveadjinguovlu
Lappi pyereestváijeemkuávlu
Lappi pue'rrvääjjamvu'vdd

Arviointiryhmän kirjaukset

Arviointiryhmä on kokouksessaan 13.10.2025 päättänyt esittää hyvinvointialueelle hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 122 §:n tarkoittamia toimenpide-ehdotuksia perusteluineen.

3+1 -vuokrasopimuksia koskeva kirjaus:

Syksyllä 2024 valtiovarainministeriön aloitteesta alkaneessa ns. muutostukiprojektissa todettiin, että Lapin hyvinvointialueella sote-uudistuksen voimaannapolain perusteella kuntien kanssa solmituissa ns. 3+1 vuoden vuokrasopimuksissa alueen maksama neliövuokra on korkeampi kuin kunnalta tai sairaanhoitopiiriltä siirtyneissä sopimuksissa ja huomattavasti korkeampi kuin alueen itse laatimissa sopimuksissa. Edellä mainitun projektin päätteeksi hyvinvointialuetta suositeltiin määrätietoisesti jatkamaan palveluverkkosuunnitelman toimeenpanoa ja lisäksi tarkastelemaan jokaisen vuokrakohteen tarpeellisuutta osana palveluverkkoa sekä kohteen vuokratasoa.

Arviointiryhmän kirjaukset

3+1 -vuokrasopimuksia koskeva kirjaus:

Hyvinvointialueella ei ole edetty palveluverkkoa ja toimitiloja koskevien päätösten toimeenpanossa niin, että se antaisi edellytykset välttämättömien, nopeasti vaikuttavien kustannussäästöjen syntymiselle. Palveluverkkotarkastelu on kesken eikä yhteensovitusta keväällä 2024 hyväksytyn sopeutusohjelman perusteella rajoittuvien palveluiden ja käytössä olevien toimitilojen välillä ole tehty.

Hyvinvointialueen ja alueen kuntien väliset neuvottelut 31.12.2025 päättyvien vuokrasopimusten jatkosta ovat kesken. Neuvotteluissa osa kunnista on esittänyt huomattavia vuokrankorotusvaatimuksia. Hyvinvointialueen toimitilojen keskimääräinen vuokrataso on jo tällä hetkellä huomattavan korkea. Hyvinvointialueen ei tule hyväksyä vuokrakustannusten nousua eikä tarpeettomiksi käyneiden tilojen vuokrasopimusten jatkamista.

Hyvinvointialueen on välttämätöntä tehostaa tilankäyttöään sekä omissa että vuokratiloissa. Vuokrasopimusten tulee turvata hyvinvointialueelle tarvittava liikkumavara, kun olosuhteiden muutokset ja toiminnalliset ratkaisut muuttavat tilantarvetta. Mikäli toiminnallisesti hyväksyttäviä kohtuuhintaisia toimitiloja ei jollakin alueella ole saatavissa, tulee palvelutoiminta sopeuttaa tilanteeseen.

Arviointiryhmän kirjaukset

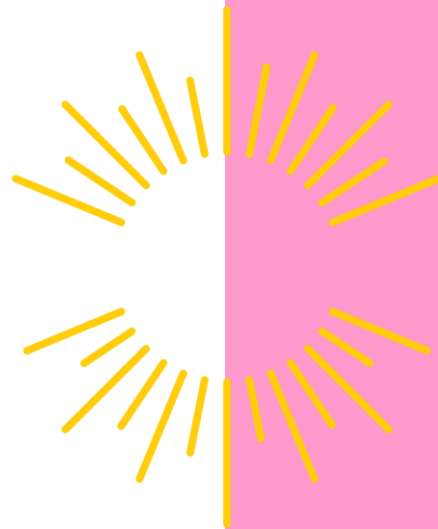
3+1 -vuokrasopimuksia koskeva kirjaus:

*Edellä mainittuun ja parhaillaan hyvinvointialueella käynnissä olevaan talousarvion 2026 ja taloussuunnitelman 2027–2028 valmisteluun liittyen arviointiryhmä esittää hyvinvointialueelle hyvinvointialueesta annetun lain 122 §:n tarkoittamana toimenpide-ehdotuksena, että hyvinvointialue vuoden 2026 talousarvion ja vuosien 2026–2028 taloussuunnitelman hyväksynnän yhteydessä päättää toimeenpanna palveluverkkoa ja toimitiloja koskevia muutoksia niin, että **alueen toimitilakustannuksia saadaan vuonna 2026 alennettua merkittävästi vuoden 2025 tasosta ja että kustannusten lasku jatkuu taloussuunnitelmakaudella.***



Aluehallituksen kokous 20.10.2025

424 § *Siirtymäkauden jälkeen (2023–2025) vuokrattavien toimitilojen vuokrataso, sopimukset sekä uusien toimitilavuokrausten ja sopimusmuutosten käsittely ja hyväksyntä Lapin hyvinvointialueella*



lapha.fi

Lapin hyvinvointialue

Lappi buresveadjinguovlu
Lappi pyereestváijeemkuávlu
Lappi pue'rrvääjjamvu'vdd

Päätökset

1. 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-yksikköhinnalla siten, että v. 2026 aikana vuokria ei koroteta lainkaan, ja että vuokrahinta sisältää hyödykkeet, jotka ovat sisältyneet asetuksen mukaisen ylläpitovuokran määritelmään siirtymäkaudella;
2. hyvinvointialue vuokraa käyttöönsä vain ne huoneistoneeliömetrit (htm²), joita palvelujen tosiasiallinen järjestämien tai tuottaminen edellyttää ja että huoneistoneeliömetrit muodostetaan vuokranantajan toimittamien dwg-tiedostomuotoisten pohjapiirustusten perusteella;
3. ARA-rahoitteisten toimitilojen vuokraamisessa ja vuokran määrittelyssä noudatetaan edelleen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varken) ohjeistusta (omakustannehinnan periminen vuokrana);



Päätökset

4. 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;
5. toimitiloihin tarvittavien välttämättömien investointien rahoittamiseksi voidaan tehdä 5-10 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia edellyttäen, että ko. tilojen tarve on pysyväisluontoista myös tiedossa tai suunnitelmissa olevien palveluverkkomuutoksien jälkeen, ja että vuokrasopimukset hyväksytään investointeja vastaavina sopimuksina osaksi hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa ja lainanottovaltuuden perusteita;
6. toimitilojen vuokrasopimukset laaditaan hyvinvointialueen laatimalle vuokrasopimus pohjalle liitteineen, ja niihin voidaan tehdä vuokranantajakohtaisia erityisehtoja, jotka eivät kuitenkaan voi olla ristiriidassa hyvinvointialueen sopimus pohjan ja sen liitteiden keskeisten ehtojen kanssa;

Päätökset

- 7.** oppilashuollon tilojen vuokraamiseen voidaan käyttää joko käyttöoikeussopimusta tai suppeampaa kokonaisvuokrasopimusta ja ns. keikka-asuntojen sekä tukiasuntojen, jotka hyvinvointialue vuokraa edelleen, vuokraamiseen voidaan käyttää hyvinvointialueen jälleen vuokraukseen tarkoitettua asuinhuoneiston vuokrasopimusmallia;
- 8.** viranomaisten edellyttämistä toimitilamuutoksista, kuten esimerkiksi poistumisturvallisuuden saattamisesta pelastuslain edellyttämälle tasolle, vastaa vuokranantaja kustannuksellaan;
- 9.** hybridityön toimintamalli laajennetaan Rovaniemen lisäksi koko hyvinvointialueelle toimistotiloja koskevien kustannussäästöjen aikaan saamiseksi;

Päätökset

- 10.** toimitilojen vuokrasopimuksia koskevaa toimivaltaa rajoitetaan siten, että konserni- ja tilajaosto päättää uusista tilavuokrauksista ja kustannusvaikutteisista sopimusmuutoksista toimialajohtajan esityksestä;
- 11.** tilankäyttöä tiivistetään ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään vuokrasäästöjen saavuttamiseksi.