

Yhdyskuntalautakunta

Aika 09.10.2025 klo 18:00 -

Paikka Muhoksen kunnanvirasto, kunnanhallituksen kokoushuone

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Osavuositarkastus 1.1.-31.8.2025 / tekniset palvelut	3
2	Muhoksen kunnan vastaus Hyvinvointialueen Pohteen tilavuokrausesitykseen	4
3	Muhoksen kunnan rakennusten kunnossapidon puitesopimukset /Option käyttö	6
4	Rakennusten kunnossapidon palvelusopimusten RAK, LVI ja S -hankinta	7
5	Vainiontie 28 kiinteistö	8
6	Määräalan myynti kiinteistöstä 494-403-12-250 Kankaanpelto	9
7	Tiedoksiannettavat asiat	10

Jaakko Pellikka
puheenjohtaja

Osallistujat

Läsnä	Nimi Pellikka Jaakko Happo Jarkko Latvanlehto Jaakko Saukko Sanna Taikina-aho Tanja Tihinen Sirkka Väisänen Mika	Tehtävä puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen
Muu	Ervasti Tapani Paasimaa Veli Istermaa Eetu Sakari Hinno Kimmo Kari Mikko Hiltunen Tarja Karjalainen Ulla-Maija Männikkö Jaakko Leskelä Hannu Karilainen Mari Tuppi Mari Airaksinen Eero	khall:n pj. khall:n edustaja nuorisovaltuuston ed. kunnanjohtaja toimialajohtaja, esittelijä pöytäkirjanpitäjä tulosyksikön päällikkö tulosyksikön päällikkö tulosyksikön päällikkö tulosyksikön päällikkö tulosyksikön päällikkö

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös:

Pöytäkirjan tarkastajien valitseminen

Päätös:

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

1**Osavuositarkastus 1.1.-31.8.2025 / tekniset palvelut**

Yhdyskuntalautakunta 09.10.2025

49/02.02.02/2025

Valmistaja

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Vuoden 2025 toinen osavuositarkastus käsittelee tammi-elokuun.

Osavuositarkastukseen sisältyy toimialajohtajan tarkastus, talouden tunnuslukuraportti ja sekä investointien toteumataulukko.

Osavuositarkastus 1.1.-31.8.2025 jaetaan oheismateriaalina.

Tulosityksien johtajat on kutsuttu kokoukseen esittelemään alkuvuoden tarkastuksen.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-31.8.2025 ja antaa sen tiedoksi kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

2**Muhoksen kunnan vastaus Hyvinvointialueen Pohteen tilavuokrausesitykseen**

Yhdkultk 09.10.2025

267/10.03.02/2025

Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari p. 0444970308

1. Tausta

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) on toimittanut 19.9.2025 päivätyn esityksen koskien Muhoksen kunnan omistamien Sote-rakennusten vuokrausta 1.1.2026 alkaen. Esityksessä ehdotetaan vuokrien alentamista nykyisestä 2.098.476 eurosta 1.807.858 euroon vuodessa, mikä tarkoittaa 13,8 % vuokra-alennusta.

2. Kunnan valmistelu

Muhoksen kunnan tekniset palvelut ovat valmistelleet oman vuokrausesityksen, joka perustuu kohdekohtaiseen tarkasteluun ja seuraaviin periaatteisiin:

- Lakisääteinen yhtiöittämisvelvoite: Rakennukset, joissa yli 50 % tiloista vuokrataan Hyvinvointialueelle, yhtiöitetään.
- Vuokrasopimusten määräaikaisuus: Kaikki yhtiötettävät vuokrasopimukset ovat pituudeltaan 5–10 vuotta. Muut vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassaolevina 12 kk irtisanomisajalla.
- Taloudellinen ja toiminnallinen kestävyys: Pääomavuokrien tarkistus vuokra-ajan perusteella.
- Pääomavuokran määrittely: 4,5–6 % rakennuskohtaisesti, vanhemmissa rakennuksissa alhaisempi prosentti.

Kunnan esitys rakennusten kokonaisvuokraksi 1.1.2026 alkaen on 1.945.510 euroa vuodessa, mikä merkitsee 7,3 % vuokra-alennusta (152.966 euroa/vuosi).

3. Esityksen vaikutukset:

Talousvaikutukset:

Vuokranantaja	Nykyinen vuokra (€/v)	Esitys (€/v)	Alennus (%)	Alennus (€/v)
Hyvinvointialueen esitys	2.098.476	1.807.858	13,8 %	290.618
Muhoksen kunnan esitys	2.098.476	1.945.510	7,3 %	152.966

Esitys heikentää Muhoksen kunnan taloudellista tulosta, mutta turvaa toiminnan jatkuvuutta.

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

Muut vaikutukset:

Esitys täyttää lakisääteiset velvoitteet, tukee Hyvinvointialueen toiminnan jatkuvuutta ja tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä, varmistaa rakennusten kestävän hoidon ja ylläpidon ja käytettävyyden esitetyn vuokra-ajan.

4. Esityksen liite:

Esityksen liitteenä toimitetaan dokumentti **“Muhoksen kunnan esitys rakennuskohtaisiksi vuokrasopimuksiksi 1.1.2026 alkaen”**, pvm:ltä 2.10.2025, joka sisältää:

- Rakennuskohtaiset vuokrasummat
- Pääomavuokrien prosenttiosuudet
- Vuokra-ajat ja sopimusmallit
- Yhtiöittämisvelvoitteen kohteet

Muhoksen kunnan vastauksen antaminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

- 1.Muhoksen kunta antaa valmistelun mukaisen vastauksen ja esityksen Hyvinvointialueen tilavuokrausesitykseen ja toimittaa Muhoksen kunnan vastauksen Hyvinvointialueelle viimeistään 15.10.2025
- 2.Valtuuttaa tekniset palvelut neuvottelemaan uudet vuokrasopimukset 1.1.2026 alkaen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.
- 3.Rakennuskohtainen vuokrausesitys pvm:ltä 2.10.2025 liitetään osaksi päätöksentekoa ja toimitettavaa vastausta

Päätös

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

3**Muhoksen kunnan rakennusten kunnossapidon puitesopimukset /Option käyttö**

Yhdskultk 09.10.2025

37/10.03.02/2023

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 38

Muhoksen kunnalla on rakennusten kunnossapitoa varten voimassaolevat puitesopimukset RAK, LVI ja S. Sopimukset päättyvät 22.1.2026. Puitesopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella yhden vuoden mittaisella optiokaudella.

Optiokaudella tarkoitetaan mahdollisuutta sopimuksen jatkamiseen alkuperäisin ehdoin.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Muhoksen kunnan tekniset palvelut ei käytä rakennusten kunnossapidon puitesopimukseen RAK, LVI ja S sisältyviä optioita, joten nykyiset sopimukset päättyvät 22.1.2026.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

4**Rakennusten kunnossapidon palvelusopimusten RAK, LVI ja S -hankinta**

Yhdkultk 09.10.2025

279/02.08.00/2025

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 0444 970 308

Muhoksen kunta tuottaa rakennusten kunnossapitoa RAK, LVI ja S - palvelut omana työnä ja käyttää lisäksi ulkopuolisia palveluita. Ulkopuolisia palveluhankintoja koskevat puitesopimukset päättyvät 22.1.2026.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Muhoksen kunta käynnistää rakennusten kunnossapitoa koskevien palvelusopimusten RAK, LVI ja S-palvelut kilpailutuksen, siten että uudet palvelusopimukset tulevat voimaan 23.1.2026.

Palvelusopimukset tehdään tarjouskilpailun voittaneen toimijan kanssa ja sopimusaika on 1 vuotta ja sopimukseen sisällytetään optiokaudet 1+1 vuotta.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

5**Vainiontie 28 kiinteistö**

Yhdskultk 09.10.2025

280/10.03.02/2025

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari puh. 044 4970 308

Muhoksen kunnan omistama kiinteistö Vainiotie 28 on vapautunut ryhmäperhepäiväkodin käytöstä, ja sen jatkokäyttöä ollaan arvioimassa. Kohde on merkitty asemakaavassa AO-alueeksi (pientalovaltainen asuinalue), ja tontin pinta-ala on noin 1 435 m².

	Kerrosala m ²	Kerrosala 250	Huoneala	Huoneistoala	Tilavuus m ³
Eläinlääkäri	129,1	126,9	112,5	75,5	414
Ent Päiväkoti	166,9	163,9	142,6	137,7	521,24
Brutto	296	290,8	255,1	213,2	935

Kiinteistö on valmistunut 1988.

Lämmitysmuoto: Suora sähkölämmitys

Taloustiedot:

Tasearvo (31.8.2025): 82 534,75 €

Vuokratulo (eläinlääkärin tila): 753,98 €/kk

Toimintatulot: n. 9 000 €/vuosi

Toimintakulut: n. 13 000 €/vuosi

Poistot: n. 10 000 €/vuosi

Rakennuksen myynnistä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunta asettaa Vainiotie 28 kiinteistön rakennukset julkiseen myyntiin.

Päätös

Liitteet

Liite 1 Vainiontie 28, Pohjapiirustus

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

6**Määräalan myynti kiinteistöstä 494-403-12-250 Kankaanpelto**

Yhdskultk 09.10.2025

281/10.00.02/2025

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen p. 044 4970 301

Muhoksen kunnalle on saapunut 25.6.2025 ostotarjous Hengitysliitolta kiinteistöstä 494-403-12-250 Kankaanpelto . Kiinteistön pinta-ala on n. 3,670 ha. Kiinteistöstä on tarjottu 7000 €/ha, jolloin kokonaishinnaksi muodostuu 25 690 €.

Muhoksen kunnan alueella peltoalueiden kauppahintana on yleisesti käytetty hintatasoa noin 7 000 €/ha, mikä vastaa alueellista markkinahintaa ja on linjassa muiden toteutuneiden kiinteistökauppojen kanssa. Tällä perusteella voidaan todeta, ettei kyseisessä kaupassa rikota valtiontukisäännöksiä, koska kauppahinta ei alita käypää arvoa. Vertailun vuoksi kunnan tasearvo kyseiselle kiinteistölle on noin 2 800 €, eli selvästi alempi kuin kaupassa sovellettava hinta, mikä edelleen vahvistaa sen markkinaehtoisuuden.

Kiinteistön peltolohkot rajoittuvat Hengitysliiton aiemmin ostamiin peltoalueisiin. Toinen peltolohkoista sijaitsee jo ostettujen peltosarkojen päässä, eikä sitä voida toisen toimijan toimesta viljellä. Kyseessä olevat peltolohkot eivät ole sisältyneet edelliseen kauppaan, koska niissä on ollut pidempi vuokrasopimus, joka on sittemmin päätetty. Ostaja käyttää aluetta viljelyyn. Lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Ostotarjouksen mukaisen kiinteistön karttaliite jaetaan esityslistan liitteenä.

Kiinteistön myynnistä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekniikan palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunta myy määräalan kiinteistöstä 494-403-12-250 Kankaanpelto kokonaishintaan 25 690 €.

Päätös

Liitteet

Liite 2 karttaote_kankaanpelto_Hengitysliitto_ostotarjous

Yhdyskuntalautakunta

09.10.2025

7**Tiedoksiannettavat asiat**

Yhdkultk 09.10.2025

58/00.01.01.01/2025

Lautakunnalle tiedoksi saatetaan seuraavat asiakirjat:

Lautakunnan mahdollista otto-oikeuden käyttöä varten on viranhaltijapäätökset lähetetty viikoittain tiedoksi lautakunnan jäsenille.

Esittelijä

tekniikan palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Lautakunta merkitsee tiedoksiannettavat asiakirjat tiedoksi.

Lautakunta päättää, ettei se käytä niiltä osin kuin se on mahdollista kohdassa 1 mainittujen pöytäkirjojen ja viranhaltijapäätöksien kohdalla Kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta.

Päätös