

Muhoksen kunnan vastaus Hyvinvointialueen Pohteen tilavuokrausesitykseen

Yhdkultk 09.10.2025 § 91

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.

Muut vaikutukset:

Esitys täyttää lakisääteiset velvoitteet, tukee Hyvinvointialueen toiminnan jatkuvuutta ja tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä, varmistaa rakennusten kestävä 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 hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Khall 13.10.2025
267/10.03.02/2025

Esittelijä kunnanjohtaja Kimmo Hinnola

Päätösesitys Kunnanhallitus hyväksyy yhdyskuntalautakunnan esityksen.

Päätös