

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue / Esitys vuokrahuojennuksesta / Tilannekatsaus

Kaupunkirakennelautakunta 15.10.2025 § 127

Kokkolan kaupunki on vastaanottanut Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueiden esityksen vuokrahuojennuksesta vuodelle 2025. Esitys on liitteenä a.

Liite a Esitys vuokrahuojennuksesta vuodelle 2025

Esitys vuokravapaasta kuukaudesta vuoden 2025 aikana

Soiten kunnille maksamien vuokrien kokonaismäärä on noin 600 000 euroa / kuukausi (alv 0 %). Esitämme, että kukin Keski-Pohjanmaan kunta myöntäisi Soitelle yhden vuokravapaan kuukauden loppuvuoden 2025 aikana. Vaihtoehtoisesti kuukauden vuokraa vastaava huojennus voisi olla jaettuna 2–3 kuukauden ajalle. Vuokrahuojennuksella olisi näkyvä vaikutus kuluvan vuoden tulokseemme ja se olisi osaltaan vaikuttamassa mahdollisuuteemme saada lisää aikaa alijäämän kattamiseen. Lisäaika koituisi koko maakunnan, yksittäisten kuntien ja asukkaiden eduksi.

Soiten maksamat vuokrat Kokkolan kaupungille

Soiten käytössä olevien tilojen yhteismäärä on 21 953 m² ja ulosvuokrattujen tilojen 13 568 m². Soiten vuokraamat tilat on eritelty liitteessä B.

Liite B Soiten toimitilat

Soiten maksaman vuokran suuruus on yhteensä 238 696,30 €/kk (alv 0%).

Kaupunkirakennelautakunta

Soiten kiinteistöjen vuokraus perustuu Kokkolan kaupungilla kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteisiin sisältäen lain asettaman katteen. Sisäinen vuokra määritellään rakennuksen / kiinteistön todellisten kustannusten perusteella kohdekohtaisesti arvioiden. Tämä on sisällytetty Kaupunkitoimitilat -vastualueen talousarvioon.

Kaupunkirakennelautakunnalla ei ole mahdollista talousarvion puitteissa myöntää vuokrahuojennusta vuodelle 2025.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. että Soiten esitystä vuokrahuojennuksesta vuodelle 2025 ei hyväksytä
2. lähettää päätöksen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Asian käsittely

Puheenjohtaja Koljonen sekä jäsenet Kippo, Hjelm, Nurmi-Lehto, Koskela ja Brandt ilmoittivat olevansa esteellisiä (HallintoL 28.1 § 5 kohta, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.44-17.55.

Varajäsen Veikko Vuorinen saapui kokoukseen asian käsittelyn ajaksi klo 17.44

Kokouksen puheenjohtajaksi asian käsittelyn ajaksi valittiin jäsen Jaakko Palola.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta päätti

1. että Soiten esitystä vuokrahuojennuksesta vuodelle 2025 ei hyväksytä
2. lähettää päätöksen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta 11.02.2026
859/02.07.00/2024

Kokkolan kaupunki on jatkanut vuokraneuvotteluja ja kaupungin toimitiloissa järjestettävien toimintojen tarkastelua yhteistyössä hyvinvointialue Soiten kanssa. Kokkolan kaupungin tavoitteena vuokrahuojennusneuvotteluissa on ollut päästä pitkäaikaisiin kestäviin ratkaisuihin kummankin osapuolen kannalta. Kokkolan kaupungin ja Soiten yhteistyöllä on kiinteistökentällä pitkät perinteet ja tätä tietoa on mahdollisuuksien mukaan hyödynnetty nyt tehdyssä työssä. Liitteenä on toimitilakohtainen tilannekatsaus.

Liite tilannekatsaus

Tilannekatsaus

Tällä hetkellä Soiten käyttämien tilojen pinta-ala on yhteensä 26 291 m², joiden vuosikustannus on 2 893 371 euroa. Toimitilojen neliöhinta on keskimäärin 9,17 euroa, joka on alle maan keskiarvon.

Toimitilamuutoksilla saatavien vuokravähennysten osuus on tällä hetkellä arviolta noin 750 000 euroa vuosien 2026 ja 2027 osalta. Rakenteellisten muutosten jälkeen vuosivuokran suuruus on 2 317 167 euroa.

Hyvinvointialueen vuokrahuojennusesitykseen nähden lisäsäästöjä vuokrahuojennuksilla olisi tehtävä lisäksi 440 000 eurolla, mikä on arviolta noin 21% vähennys vuoden 2026 toimitilojen vuosivuokrista. Tuolloin Soiten vuosivuokran osuus olisi 1 702 449

euroa. Nyt esitetyt rakenteelliset toimitilamuutokset edellyvät kaupungilta tasearvon alaskirjauksia. Näillä alaskirjauksilla on vaikutusta vuosien 2025 ja 2026 tilinpäätöksiin. Vuokratuotot on budjetoitu täysimääräisinä vuodelle 2026 ja nämä ehdotetut muutokset (vähennykset vuokratuottoihin) vaikuttavat suoraan talousarvioon (arvio 174 252 euroa). Talousarviomuutos on näiden muutosten osalta harkittava erikseen.

Kaupungin omistuksessa olevat toimitilat, joihin ei ole tällä hetkellä tiedossa muutoksia, ovat palvelukeskukset Leporanta, Tervakartano ja Hopijakumpu, Honkaharjun toimintakeskus, hoitokoti Pilventupa ja tukikoti Siilenpesä. Muutoksia ei myöskään ole tiedossa kaupungin vuokratiloihin Kälviän terveysaseman (Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo) tai Koivutuvan (Koivuhaan palvelukeskus Oy) tiloihin. Ulkopuolisiin tilavuokriin kaupungin vaikutusmahdollisuudet ovat hyvin rajalliset ja sen vuoksi ne ovatkin olleet neuvotteluiden ulkopuolella. Käyttöoikeussopimukset tilaratkaisujen osalta jatkuvat ainakin toistaiseksi nykyisellään. Käyttöoikeussopimukset ovat pääasiassa koulukiinteistöissä olevien Soiten oppilashuollon käytössä. Mikäli oppilashuollon tiloista annetaan vuokrahuojennuksia Soitelle, siirtyvät kustannukset Opetus- ja varhaiskasvatuspalveluiden kustannettavaksi.

Torkinmäen terveysaseman ja Isokylän neuvolan toiminta tulee siirtymään SOTE -keskukseen sen valmistuttua 2027. Kaupunki ei tule tarvitsemaan Torkinmäen toimitilaa omaan toimintaansa. Kiinteistö on salkutettu kaupungin toimesta ryhmään 4 ja siitä tullaan luopumaan. Isokylän neuvolan tilat otetaan kaupungin omaan käyttöön.

Soite on päättänyt, että Lepolan toiminta tulee loppumaan. Kokkolan kaupunki on Soitelta vastaanottanut vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksen ja Soiten vuokrasopimus päättyy 30.06.2026. Neuvottelujen yhteydessä Soite on ilmoittanut, että Lepolan tilat ovat kaupungin käytössä irtisanomisajan jälkeen. Lähtökohtaisesti kaupunki ei tule tarvitsemaan toimitilaa omaan käyttöönsä. Tiedusteluja kiinteistön mahdollisesta ostamisesta on tullut ja näitä neuvotteluja jatketaan. Kiinteistö on salkutettu vuonna 2024 (KH 29.4.2024 §204) kaupungin toimesta ryhmään 4 ja siitä tullaan luopumaan.

Lohtajan terveysaseman toiminta tulee siirtymään helmi- / maaliskuun aikana Tieto-Eemelin (kukkakauppa) tiloihin. Kaupunki on toteuttanut Tieto-Eemeliin Soiten pyytämät muutostyöt. Kaupunki ei tule tarvitsemaan nykyistä Lohtajan terveysaseman kiinteistön toimitilaa omaan toimintaansa. Kiinteistö on salkutettu vuonna 2024 (KH 29.4.2024 §204) kaupungin toimesta ryhmään 4 ja siitä tullaan luopumaan. Kiinteistöllä on potentiaalia vastata Lohtajan keskustan asuntotarpeeseen.

Ullavan terveysaseman toiminta tulee siirtymään Hopijakummun palvelukeskukseen helmi-/maaliskuun aikana. Kaupunki on toteuttanut Hopijakumpuun Soiten pyytämät muutostyöt. Kaupunki ei tule tarvitsemaan Ullavan nykyistä terveysasemaa omaan

toimintaansa. Kiinteistö on salkutettu kaupungin toimesta ryhmään 4 ja siitä tullaan luopumaan.

Koivuhaan palvelukeskus Oy:n tiloissa toimiva Koivuhaan terveyskeskuksen toiminta tulee siirtymään SOTE -keskukseen sen valmistuttua 2027.

Hyvinvointialueen pelastustoiminnan palveluverkkoon ei ole tulossa toimitilamuutoksia. Kaupunki on vastaanottanut ostotarjouksia paloasemakiinteistöistä. Näiden osalta neuvottelut ovat kesken.

Tavoitteena ei ole ollut tässä vaiheessa lähteä valmistelemaan / miettimään suoria vuokrahuojennuksia, vaan saada aikaan pitkäaikaisia, kestäviä toimitilaratkaisuja muilla keinoilla. Kokkolan kaupunki voi ottaa Soiten vuokraamia kiinteistöjä jatkojalostukseen suunniteltua aikaisemminkin, edellyttäen että Soite ensin irtisanoo vuokrasopimukset.

Yhtiöittämisvelvoite

Kokkolan kaupunki valmistelee kuntalain 126 §:n mukaisia yhtiöittämisvelvollisuuksia erillisen työryhmän toimesta. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kokkolan kaupunki toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla, toisin kuin osa Keski-Pohjanmaan kunnista. Lainsäädännön (616/2021) mukainen siirtymäkausi optiovuoden 2025 jälkeen päättyy vuoden 2026 lopussa. Asiakokonaisuus on tarkoitus tuoda päätöksentekoon syyskaudella 2026.

Vuokrahuojennus asiassa on käyty keskustelua Kokkolan kaupungin tilintarkastusyhteisön kanssa. Kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei kunnan toiminta vääristä kilpailua silloin, kun se yhtiöittämispoikkeuksien perusteella tuottaa palveluja kilpailutilanteessa markkinoilla omana toimintanaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hinnoittelun tulee olla jo tälläkin hetkellä markkinaperusteista.

Soiten esittämiä vuokrahuojennuksia on valmisteltu yhdessä myös Keski-Pohjanmaan kuntien kanssa. Kaupungit ja kunnat ovat lähtökohtaisesti kaikki eri tilanteessa Soitelle vuokrattavien kiinteistöjen suhteen. Kokkolan kaupungin alueen palveluverkkoon vaikuttaa merkittävästi rakenteilla oleva Sote-keskus. Sote-keskuksen valmistuttua Soiten palveluverkko kanta-Kokkolassa muuttuu merkittävästi. Tämä muutos vaikuttaa kaupunkiin siten, että vuokratuotot vähenevät, kiinteistöistä on luovuttava ja mahdollisesti tase-arvot on kirjattava alas.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. merkitä tilannekatsauksen tiedoksi
2. lähettää pykälän kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös