Lapin hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokraamiseen liittyvät kysymykset

KH 31.8.2026 § 279

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)

Jukka Kujala, kaupunginjohtaja
Hannu Markkula, kaupunginlakimies

Tornion kaupunki on vuokrannut sote- ja pelastuskiinteistöt Lapin hyvinvointialueelle 31.12.2025 saakka. Vuokraus on perustunut määräaikaiseen valtioneuvoston asetukseen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (VNa 272/2022). Lapin hyvinvointialueen aluehallitus päätti 27.11.2024 (§ 509), ettei se käytä asetuksen mahdollistamaa optiovuotta ja että se vuokraa kiinteistöt 1.1.2026 lähtien pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin, joissa vuokralaisen irtisanomisaika on enintään 12 kk. Näin ollen Tornion kaupungin oli yhtiöitettävä sote- ja pelastuskiinteistöt vuoden 2025 aikana osakeyhtiöön (Kiinteistö Oy Tornion Kaari), jonka on tarkoitus vuokrata tilat hyvinvointialueelle 1.1.2026 alkaen.

Tornion kaupunki ja Kiinteistö Oy Tornion Kaari ovat käyneet neuvotteluja Lapin hyvinvointialueen kanssa solmittavan vuokrasuhteen ehdoista kuluvan vuoden aikana, viimeksi kesäkuussa. Neuvotteluissa hyvinvointialue on esittänyt vuokrattavien tilojen neliömääriin merkittäviä tarkistuksia perustuen hyvinvointialueen Modulo-tilanhallintajärjestelmään. Toteutuessaan neliömäärien pienennys merkitsisi vuokratason alenemista siten, että vuokranantajana toimivan Kiinteistö Oy Tornion Kaaren taloudelliset edellytykset toiminnan jatkamiseen vaarantuisivat. Tällöin vaarannettaisiin kuntalain 128 §:n edellyttämä markkinaperusteinen hinnoittelu.

Lapin hyvinvointialueen perustelut vuokrattavien tilojen neliömäärien alentamiseen ovat kyseenalaiset; esimerkiksi teknisiä tiloja, jotka ovat välttämättömiä kiinteistön käytön kannalta, ollaan jättämässä pois vuokrattavista neliöistä. Ylipäätään neliömäärien alentamisvaatimus tilanteessa, jossa samoja tiloja on käytetty jo kolme vuotta vuokralaisen toimesta, on erittäin poikkeuksellinen ja vähintäänkin kyseenalainen. Vakiintunutta oikeustilaa ei lähtökohtaisesti voida muuttaa tilanteessa, missä mikään vuokrasuhteessa ei ole muuttunut (paitsi yhtiöittämisen myötä vuokranantajan muuttuminen kaupungin tytäryhtiöksi). Tällainen yli kolmen vuoden jälkeen tehty reklamaatio on kaupungin näkökulmasta perusteeton ja joka tapauksessa liian myöhään tehty.

Kilpailuneutraliteetin näkökulmasta tilanne on vääristynyt. Kuntalain yhtiöttämisvelvoitteen tavoitteena on kilpailuneutraliteetin turvaaminen (Kilpailulaki 4a luku) siten, että julkiset ja yksityiset toimijat toimivat samoilla markkinoilla samoin pelisäännöin. Kiinteistö Oy Tornion Kaari ei voi toimia siten, että yksityiset toimijat eli muut mahdolliset vuokranantajat joutuvat epäedulliseen asemaan.

Kilpailulain tarkoituksena on turvata terve ja toimiva kilpailu. Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi puuttua kunnan toimintaan, mikäli kunta tai sen määräysvallassa oleva yksikkö estää kilpailua, vääristää kilpailua, käyttää kilpailua vääristävää rakennetta tai menettelyä. Toteutuessaan Lapin

hyvinvointialueen vaatimus vuokrasuhteen uusista ehdoista johtaisi kaupungin näkemyksen mukaan edellä kuvattuun tilanteeseen.

Kuntalain 130 §:ssä säännellään kunnan omistaman kiinteistön vuokrasuhteen markkinaehtoisuudesta. Kyseisen pykälän 3 momentissa todetaan, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kyseisten artiklojen mukaan kunnan valtiontukena arvoitava tuki voi olla muodoltaan muutakin kuin suoraa tukea, se voi olla esimerkiksi markkinahintaa alhaisempi vuokra. Toteutuessaan Lapin hyvinvointialueen esittämä vuokrataso voi kaupungin näkemyksen mukaan tarkoittaa kielletyn valtiontuen myöntämistä hyvinvointialueelle.

Lisäksi asiassa on huomioitava Lapin hyvinvointialueen strategia joka lähtee kuntien osalta siitä, että kunnat ovat hyvinvointialueen kumppaneita. Onko aluehallituksen lähtökohta, tarkoitus ja edellytys Lapin hyvinvointialueen kumppanuudelle se, että kuntien tulee olla kumppaneita joiden tulee rikkoa niitä velvoittavaa lainsäädäntöä ja sääntelyä. Tätä asiaa on lukuisia kertoja pyritty nostamaan esille Lapin hyvinvopintialueen virkajohdon kanssa, mutta tuloksetta, koska Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on päätöksellään näin edellyttänyt. Tästä syystä asia esitetään aluehallitukselle, jotta aluehallitus voi omalla ratkaisullaan osoittaa kunnille minkälaista kumppanuutta se kunnilta edellyttää ja huomioiko aluehallitus omassa päätöksenteossaan kuntien lakisääteiset velvoitteet joita niiden on noudatettava.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Edellä esitettyihin Kuntalain ja Kilpailulain lainkohtiin sekä valtiontukea koskeviin säännöksiin perustuen, Tornion kaupunginhallitus pyytää Lapin aluehallitusta ottamaan kantaa Kiinteistö Oy Tornion Kaaren sote -kiinteistöjen vuokramäärään, että pakottaako Lapin aluehallitus kaupungin kiinteistöyhtiötä toimimaan lainvastaisesti, jotta sote -palvelut säilyisivät kaupungissa sekä päätöksellään vahvistamaan millaista hyväksymänsä strategian mukaista kumppanuutta kunnilta edellytetään ja huomioidaanko aluehallituksen päätöksenteossa kumppaneidensa lakisääteisten velvoitteiden toteutuminen.

Päätös

Valtuuston 1.varapuheenjohtaja Outi Keinänen poistui kokouksesta ennen tämän asian käsittelyä ja päätöksentekoa kello 16.24.

Hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

_____

KH 19.10.2026 § 345
1098/10.03.02.04/2026

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Hannu Markkula, kaupunginlakimies
Jukka Kujala, kaupunginjohtaja

Lapin aluehallitus on antanut 28.9.2026 liitteenä olevan vastauksensa Tornion kaupungin esittämään kannanottopyyntöön. Lisäksi aluehallitus on pyytänyt esittämään vastauksessaan luetellut tiedot vuokrattavan pinta-alan, vuokran markkinaehtoisuuden ja kaupungin esittämien kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukiväitteiden arvioimiseksi.

Lapin hyvinvointialue jättää Tornion kaupungin harkintaan, haluaako se edelleen jatkaa em. valtiontuki- kilpailuneutraliteettikysymysten käsittelyä. Lapin hyvinvointialue pitää edelleen tavoitteena, että asiassa saavutetaan sopimus, joka turvaa palvelutoiminnan jatkuvuuden, mutta joka perustuu todennettavaan vuokrakohteeseen, läpinäkyvään kustannusten kohdentamiseen ja asianmukaisesti osoitettuun vuokratasoon.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus valtuuttaa Tornion kaupungin ja Tornion Kaari Oy:n edustajat neuvottelemaan Lapin hyvinvointialueen edustajien kanssa sote -kiinteistöjen vuokrasopimuksista niin, että ne turvaavat palvelutoiminnan jatkuvuuden Torniossa, perustuvat todennettavaan vuokrakohteeseen, läpinäkyvään kustannusten kohdentamiseen ja asianmukaisesti osoitettuun vuokratasoon.

Päätös

Hyväksyttiin.

_____