

Sote kiinteistöjen vuokralle antamisen periaatteet ja vuokrat 1.1.2026 alkaen

TEKLA 04.11.2025 § 120
478/00.04.01/2025

Kunnanvaltuusto teki päätöksen 12.5.2025 § 76 sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelusta ja Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:n perustamisesta.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:n mukaisesti hyvinvointialueen ja kunnan tulee tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä, kunnan tulee huomioida kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvoite. Sen 1 mom. mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Pälkäneen kunta on käynyt kuluvin vuoden aikana useita neuvotteluja Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Vuokraneuvotteluissa on huomioitu hyvinvointialueen tilatarpeet ja vuokrattavat tilat 2026 vuoden alusta alkaen. Vuokrasopimusten pituudet ja ehdot noudattavat hyvinvointialueen konserni- ja toimitilajaoston keväällä 2025 tekemiä linjauksia toimitilojen vuokrauksen periaatteista siirtymäajan jälkeen.

Kunta solmii varsinaisen nyt käsiteltävän vuokrasopimuksen Pirkan kanssa ja vuokrasopimukset siirretään kunnalta Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:lle.

Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy (3571705-2) on rekisteröity kaupparekisteriin 28.10.2025. Palvelukiinteistöt aloittaa toimintansa 1.1.2026, jolloin sotekiinteistöt siirtyvät myöhemmin päätettävän kiinteistökaupan myötä Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen. Kiinteistökauppaan sisältyvät nyt päätettävät sopimukset sellaisinaan.

Nyt käsittelyssä olevat vuokrasopimukset laaditaan lautakunnan päättämien periaatteiden ja vuokrien määrittämisen periaatteiden mukaisesti.

Vuokrauksen kohteena olevat kiinteistöt ovat:

1. Pälkäneen terveysasema, os. Keskustie 3
2. Luopioisten terveysasema, os. Pereentie 3
3. Palvelukeskus Kukkiakoto, os. Vohlisaarentie 1
4. Haaparinteen kuntoutumiskodit, os. Vohlisaarentie 3

Vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan Pälkäneen kunnalta Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:lle viimeistään 1.1.2026.

Kiinteistöjen lisäksi kunnalle jääviä ja Pirhalle vuokrattavia vuokrakohteita ovat kouluterveydenhuollon tilat Aitoon koulussa, Luopioisten kirkonkylän koulussa ja Kostianvirran yhtenäiskoulun molempien yksiköiden tiloissa.

Kunnantalossa sijaitsevat sosiaalitoimen tilat jatkavat vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti toistaiseksi.

Vuokrasopimusehdotukset ovat luottamushenkilöille oheismateriaalina.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 26 §, 31 § ja 36 §
Valmistelija	Harri Apell, tekninen johtaja p. 050 442 0131, harri.apell@palkane.fi
Esitys	Tekninen johtaja Harri Apell Tekninen lautakunta hyväksyy vuokrasopimusehdotukset sekä vuokratason ja valtuuttaa teknisen johtaja allekirjoittamaan vuokrasopimukset.
Selostus	Nykyiset, 31.12.2025 päättyvät vuokrasopimukset hyvinvointialueen ja kunnan välillä noudattavat bruttopinta-alaan perustuvaa vuokraa. Uudet, 1.1.2026 alkavat sopimukset on laadittu noudattaen huoneistoneliöihin perustuvaa vuokraa. Uusissa sopimuksissa kokonaisneiliövuokra koostuu pääomavuokran ja ylläpitovuokran osuuksista. Vuokrat on sidottu vuosittain tarkastettavaan elinkustannusindeksiin. Vuokrat käytiin läpi kokouksessa. vuokrasopimusehdotukset ovat pöytäkirjan liitteinä.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti. Aatu Laamanen oli kutsuttuna kokoukseen asiantuntijana ja poistui kokouksesta ennen päätöksen tekoa.