



Pohde

Pohjois-Pohjanmaan
hyvinvointialue



Vuokrausinfo kunnille

Pohteen tavoitteet vuokrasopimuksille

24.1.2024

Pohteen vuokrausinfo kunnille 24.1.2025

- 1. Tilaisuuden avaus, konsernipalvelujen johtaja Jouko Luukkonen**
 - Tilojen käytön tavoitteet ja tilakustannusten säästötavoitteet
- 2. Ajankohtaista Pohteelta, hyvinvointialuejohtaja Ilkka Luoma**
 - Pohteen talous, sen tasapainottaminen ja keskeiset muutokset toimialueiden palveluiden järjestämisessä ja niiden vaikutukset tilojen käyttöön
- 3. Pohteen hallinnoimat tilat ja tilatarpeiden järjestäminen tekninen johtaja Ollipekka Huotari**
 - Pohteen hallinnoimat tilat, tilatehokkuuden parantamisen ja tilakustannusten pienentämisen keskeiset työkalut
- 4. Pohteen vuokrasopimusten uudistaminen, tilapalvelupäällikkö Arto Haverinen ja vuokrausneuvottelija Sari Maijala**
 - Jatkovuokrauksen tavoitteet, ehdotus keskeisistä periaatteista, käytettävät asiakirjamallit, sopimusten valmistelu, päätöksenteko ja aikataulutus
- 5. Pohteen ehdotus jatkotyöskentelystä, konsernipalvelujen johtaja Jouko Luukkonen**
 - Yhteisen neuvotteluryhmän nimeäminen
- 6. Keskustelua**
- 7. Jatkotoimenpiteistä sopiminen**
 - Neuvotteluryhmän koollekutsuminen, jatkopalavereista sopiminen

Tilojen käytön tehostaminen – asetetut tilatehokkuustavoitteet

<u>Tavoite</u>	<u>Mihin mennessä?</u>	<u>Määrävaikutukset</u>
<u>Kontinkankaan ja Peltolan alueet</u>	- n. 15 %	2030 - 25 000 m ²
<u>Perustason sosiaali- ja terveydenhuollon tilat</u>		
- Tarpeenmukaiset sotekeskukset	- 20 %	31.12.2025
- Oulaskankaan, Raahen ja Kuusamon esh:n tilat	- 20 %	31.12.2025
- Palveluasumisen tilat	- 7 %	31.12.2026
- Akuuttiosastot ja arviointi- ja kuntoutusyksiköt	- 10%	31.12.2026
<u>Hallinto- ja toimistotilat</u>	- 15 %	31.12.2025
- Siirrytään monitilakonseptiin	- 40 %	31.12.2027
- Työpisteitä 2025 85-90 % ja 2027 75-80 %:a henkilömäärästä		
<u>Pelastustoimen ja ensihoidon tilat</u>	- 20 %	31.12.2026 - 8 000 – 10 000 m ²
Liikkuvat palvelut	+ ?? %	valmistelussa

Kustannusvaikutus n. 20 -25 milj. €/vuosi

Palveluverkon muutoksiin (TuTa -ohjelmat) asetettuja tavoitteita

Arvioidut kiinteistömuutokset

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Toimitilatehokkuuden parantaminen suunniteltujen palveluverkkomuutosten myötä | - n. - 24 000-27 000 m ² , n. - 3,8 milj. €/v |
| <ul style="list-style-type: none">• Toimitilatehokkuuden parantaminen hallinnon työtiloissa<ul style="list-style-type: none">• - 15 %/31.12.2025, - 40 %/31.12.2027 | - n. - 20 000-22 000 m ² , n. - 3,3 milj. €/v |
| <ul style="list-style-type: none">• Muu toimitilatehokkuuden parantaminen | - n. - 50 000–55 000 m ² , n. -10 milj. €/v |
| <ul style="list-style-type: none">• Kunnilta ja muilta vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimusten ehtojen tarkistaminen vuodesta 2026 alkaen | - v. 2026 n. -15,0 milj. €/v |

Pohteen hallinnoimat tilat



Vuokrattuja tiloja n. 540 000 m²

- Ns. 3+1 –sopimuksia n. 210 kpl – n. 200 000 m²
- Siirtyviä sopimuksia n. 435 kpl – n. 340 000 m²



Omistettuja kiinteistöjä 230 000 m²



Uuden sairaalan käyttöönottovaiheessa/rakenteilla olevat tilat (A - , B – ja F –rakennus), n. 120 000 m² + C -rakennus



Toimipisteitä n. 750, joista kouluja n. 150 ja erilaisia tiloja n. 41 000 kpl



Tilakustannukset v. 2024 n. 130 milj. € (+ poistot ja rahoituskulut yht. n. 45 milj. €)

ISOIMMAT VUOKRAKIINTEISTÖT

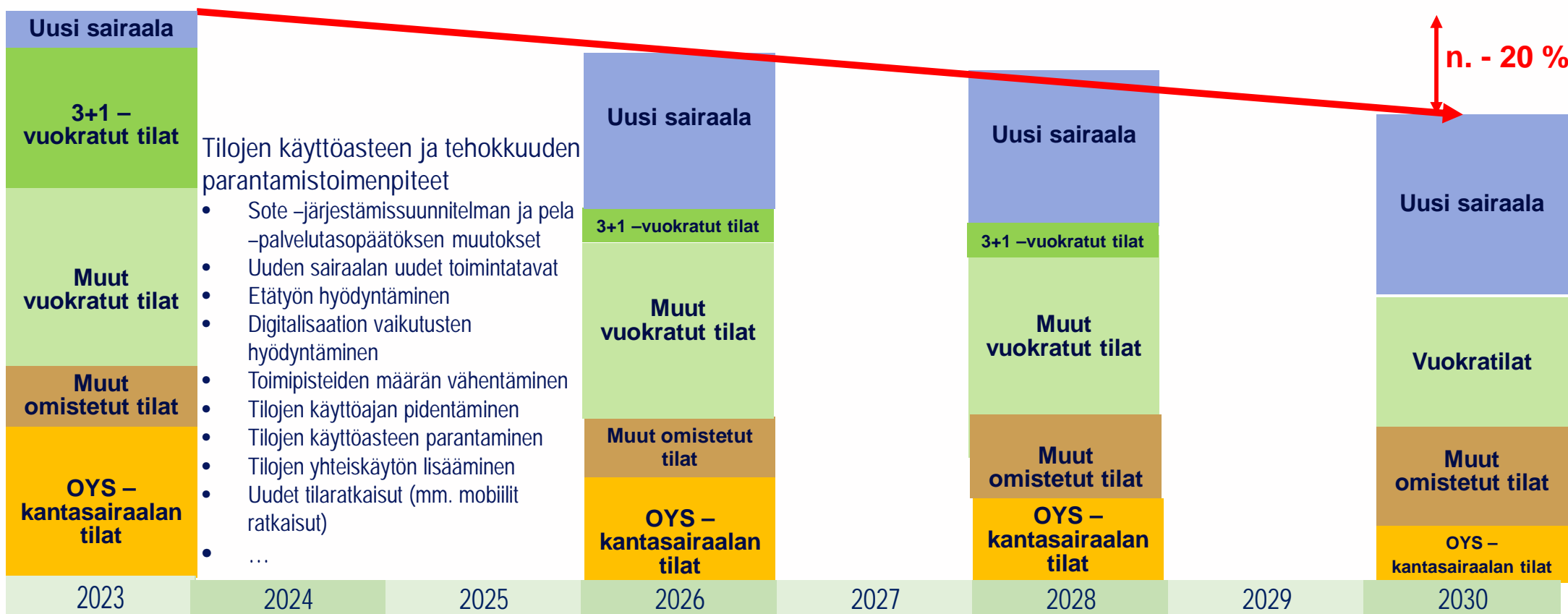
1. Oulaskankaan sairaala	20 500 m ²
2. Raahen sairaala	18 500 m ²
3. Kaupunginsairaala	15 200 m ²
4. Ylivieskan terveyskeskus	12 900 m ²
5. Hirosenkoti	12 750 m ²
6. Kontinkankaan hyvinvointikeskus	12 300 m ²
7. Kuusamon terveyskeskus	10 400 m ²
8. Tuiran hyvinvointikeskus	7 200 m ²
9. Kempeleen terveyskeskus	6 900 m ²
10. Linnanmaan paloasema	5 900 m ²

Tilatehokkuuden parantamisen ja tilakustannusten pienentämisen keskeiset työkalut

- **TUTA –ohjelma/tiivistyvä palveluverkko**
- **OYS 2030 uudistamisohjelma**
- **Kantasairaalan purkaminen**
- **Vuokrasopimusten uudistaminen tarvetta vastaavaksi ja kustannuksiltaan edullisemmaksi**
- **Uudet investoinnit**
 - Pohteen omat hankkeet
 - Oman tuotannon lisääminen
 - Yhteistyöhankkeet
- **Vaihtoehtoiset tilaratkaisut/tilan käytön tehostaminen**
 - Tilakonseptit – YTA –hanke
 - Kiinteistönvälityspalveluiden käyttäminen
 - Etätöyön hyödyntäminen
 - Tilojen yhteiskäyttö, käyttöajan pidentäminen
- **Työkalut**
 - Modulo – tilatiedon hallinta
 - Toiminnan seurannan mittarit
 - Tilojen käyttöaste, muut tilatehokkuusmittarit
- **Strategiatason linjaukset**
 - Kiinteistö- ja toimitilastrategia



Tilojen käytön tavoitetilan muodostuminen



Vuokrauksen tavoitteet

3+1 vuokrasopimusten optioita ei käytetä ja uusittavat sopimukset tarkastellaan ja valitaan Pohteen tarpeen mukaisesti. ~~Poikkeuksena mahdollisesti oppilashuollon tilat.~~

Kunnan omistamat ja kuntayhtymältä Pohteelle siirtyneet vuokrasopimukset tarkastellaan ja irtisanotaan tarvittaessa sopimusten irtisanomisaikojen mukaisesti. Vuokrasopimukset neuvotellaan uudelleen tarvittavilta osin.

Muut Pohteelle siirtyneet vuokrasopimukset tarkastellaan ja irtisanotaan tarvittaessa sopimusten irtisanomisaikojen mukaisesti. Huomioidaan ja käytetään tarvittaessa rajoittamislain irtisanomismahdollisuus.

Uusittavissa kuntien (myöhemmin kiinteistöyhtiöiden) vuokrasopimuksissa käytetään kaikilla kunnilla samaa Pohteen laatimaa sopimusmallia. Muiden vuokranantajien sopimuksessa käytetään vuokranantajan sopimusmalleja.

Vuokrauksen tavoitteet

Vuokrasopimukset laaditaan **toistaiseksi voimassa olevina 3-12 kk irtisanomisajalla** tai määräaikaisina sopimuksina, jotka jatkuvat määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevina sopimuksena 3-12 kk irtisanomisajalla. **Määräaikaisten sopimusten kesto on enintään 3 vuotta + irtisanomisaika. Tulevat uudiskohteet käsitellään erikseen.**

Pohde määrittelee vuokrasopimuksen keston järjestämissuunnitelman ja toimialueiden tarpeiden mukaisesti sekä kiinteistön sijainnin ja kunnon mukaisesti.

Pohde vuokraa vuokrakohteesta ainoastaan tarvitsemansa tilat.

Pohteen on huomioitava investointeja vastaavat vuokrasopimukset ja saatava näihin vuokravaltuudet ministeriöltä. Tämä voi rajoittaa mm. Pohteen vuokrasitoutumisaikoja.

Pääomavuokran ja ylläpitovuokran määräytymisperuste

- Pääomavuokra määritellään rakennuksen viimeisimmän tilinpäätöksen mukaisesta kirjanpidollisesta tasearvosta 31.12.2024.
- Pääomavuokra määritellään rakennuksen teknisestä arvosta 31.12.2024.
- Pääomavuokran tuotto-% on 4,5 % toistaiseksi voimassa olevissa ja 3-vuotisissa määräaikaissä sopimuksissa.
- Ylläpitovuokrana käytetään kohdekohtaista €/m²/kk-ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran taso ei saa ylittää vuoden 2022 asetuksen mukaista rakennustyyppin ylläpitovuokratasoa tarkistettuna lokakuun 2025 elinkustannusindeksillä.
- Pääomavuokra- ja ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Ratkaistaan ja
valitaan jatko-
valmistelussa

Vuokrasopimusmalli

- Vuokrasopimusmallina käytetään Maakuntien tilakeskuksen vuokrasopimusmallia, joka muutetaan tarvittavilta osin Pohteen alueelle sopivaksi
- Liitteet
 - Asemapiirustus, johon merkitty Pohteen käytössä olevat pysäköintipaikat
 - Pohjapiirustukset, joihin on merkitty vuokrattavat tilat
 - Pohjapiirustukset tulee toimittaa myös dwg-piirustuksina ennen sopimusten allekirjoittamista
 - Yleiset sopimusehdot
 - Vastuunjakotaulukko. Käytetään uusittua vastuunjakotaulukkoa.
 - Pääoma- ja ylläpitovuokralaskelma
 - Kohteen perustietolomake (Mm. kohteen kiinteistötiedot, kohteen yhdyshenkilötiedot, rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset ja –parannukset, kohteeseen tehdyt sisäilma tms. tutkimukset, palvelupyyntöjärjestelmä)
 - PTS-suunnitelma huolto- ja kunnossapitotöistä, jos on tehty

Vuokrasopimuspaketti

Toimitilan vuokrasopimus
Sopimusnumero 1(3)

Vuokranantaja

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Tilayhteyshakite
Sähköposti	Puhelin
Vuokrauskausi	
Vierasmakseut	
Välittäjänumero	0271-400000

Vuokralainen

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Tilayhteyshakite
Sähköposti	Puhelin

Vuokrakohde

Kohde nimi	Kuntalaatorunnuks
Rakennusnumero	Tuusula yhtiö, noin 100 m ²
Osoite	

Vuokralaistilat on merkitty liitteessä 2 oleviin piirakuvain.
Vuokrattavan tilojen käyttöohjeet

Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika

Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva määräaikaan

Vuokra-ajan alku	Vuokra-ajan päätty	Määräaika-ajan alku	Määräaika-ajan loppu
Vuokra-ajan alku	Vuokra-ajan loppu	Vuokra-ajan alku	Vuokra-ajan loppu

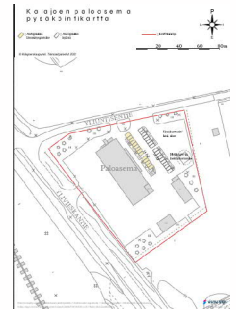
Vuokralaisen rahoittamiseksi...
 Vuokranantajan rahoittamiseksi...
 kummittaen mahdollisen rahoittamisaika on

Sopimus päättyy määräajan päätyttyä jollekin toistaiseksi voimassa olevaan, ellei sitä ole irtaannut koulutus rahoittamisaikaan tai toisen määrityksen mukaisesti vuokra-ajan alkuun.

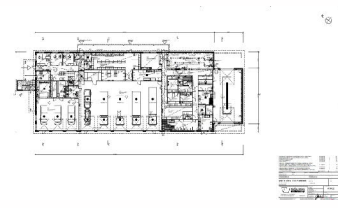
Vuokran määrä ja maksaminen sekä arvonlisävero

Vuokramäärä (kWh, alv 0%)	Vuokramäärä (kWh, alv 0%)
Vuokramäärä (kWh, alv 23%)	Vuokramäärä (kWh, alv 23%)
Vuokra yhtiö (kWh, alv 0%)	Vuokra yhtiö (kWh, alv 0%)

Vuokran määrän laskentaan liittämät vuokratavat alv:n arvonlisävero.
Vuokran maksamisen laskun mukaan. Eräpäivä on kuukausittain 5. päivä.
Vuokran määrä ei perustu palveluiden kulujen perusteeseen. Mikäli vuokralainen **lupautuu** kulujen todittujen perusteella nostaa laskua lisä- arvonlisäveron eräpäivän tai sopimustilan, ei vuokran määrä muuttu.



Asemapiirustus



Pohjapiirustus

Yleiset ehdot

Yleistä

1. Vuokrasopimuksen vastus

1.1 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tehty kirjallinen sopimus, jolla vuokralainen saa käyttöönsä vuokranantajan omistamia tiloja ja rakennuksia vuokrasopimuksen voimassaoloajan ajaksi.

1.2 Vuokrasopimuksen sisältö

Vuokrasopimuksen sisältö on kirjattu liitteessä 1 oleviin yleisiin ehtoihin ja liitteessä 2 oleviin erityisiin ehtoihin.

1.3 Vuokrasopimuksen voimassaolo

Vuokrasopimus on voimassa alkuajasta loppuajaksi, ellei toisin ole sovittu.

1.4 Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasopimus voidaan purkaa, jos vuokralainen ei täytä vuokrasopimuksen ehtoja.

1.5 Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vuokrasopimus voidaan muuttaa, jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet siitä kirjallisesti.

Pääoma- ja ylläpitovuokralaskelma

Vastuunjakoilmoitus

Liite on vuokranantaja ja Pohde yhtiön välillä

LIITE XX

Liite	Liite nro	Liite nimi	Liite sisältö
1	1	Yleiset ehdot	Yleiset ehdot
2	2	Erityiset ehdot	Erityiset ehdot
3	3	Vuokrasopimuksen vastus	Vuokrasopimuksen vastus
4	4	Vuokrasopimuksen sisältö	Vuokrasopimuksen sisältö
5	5	Vuokrasopimuksen voimassaolo	Vuokrasopimuksen voimassaolo
6	6	Vuokrasopimuksen purkaminen	Vuokrasopimuksen purkaminen
7	7	Vuokrasopimuksen muuttaminen	Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vastuunjakoilmoitus

VUOKRAKOHTEEN PERUSTIETOLOMAKE

1. Yleistä

1.1 Vuokrasopimuksen vastus

1.2 Vuokrasopimuksen sisältö

1.3 Vuokrasopimuksen voimassaolo

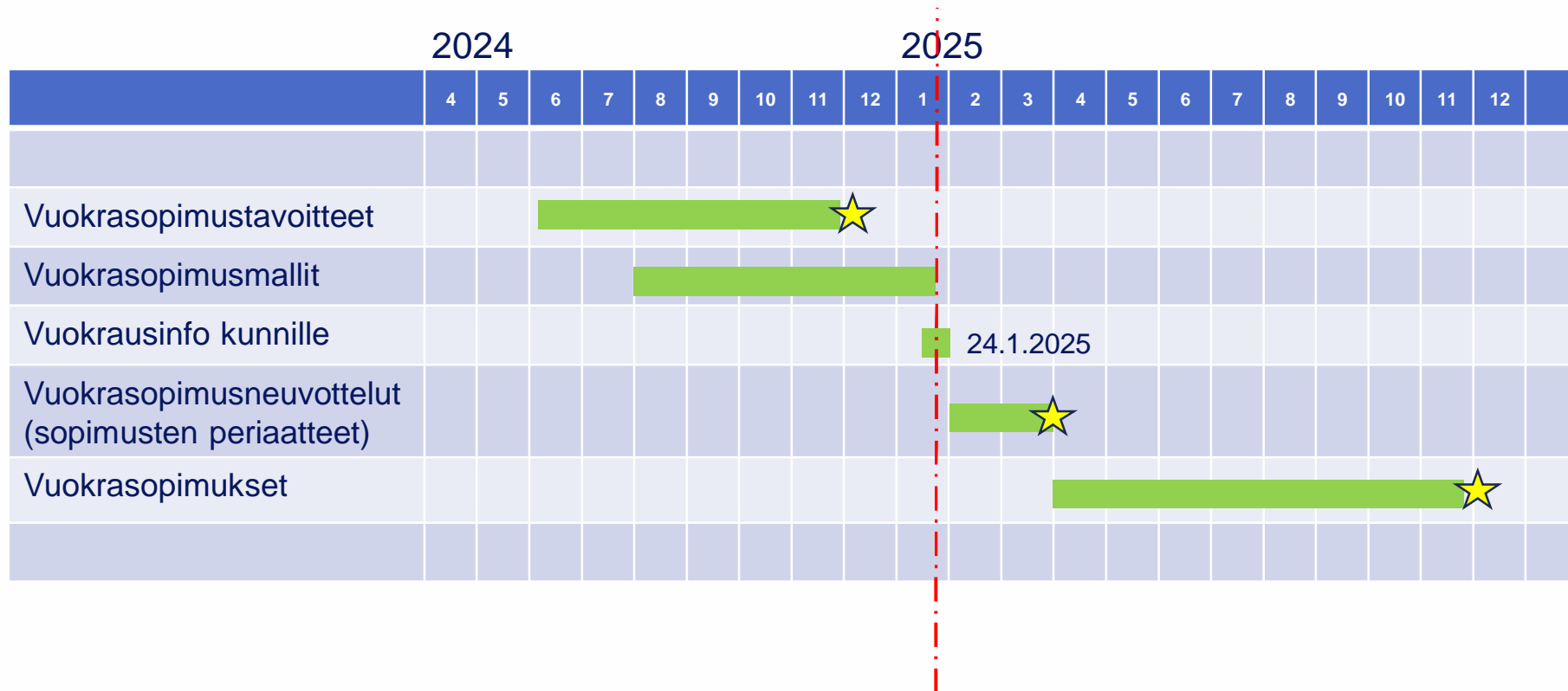
1.4 Vuokrasopimuksen purkaminen

1.5 Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vuokrasopimusten hyväksyminen ja VIPS:it Pohteella

- Tavoitteena kuntakohtaiset VIPS:it
 - VIPS:ssä vuokrattavat kohteet luettelona, jossa vuokrauspinta-ala, vuokra-aika, vuokra €/kk ja sitoutumisajan vuokra
 - VIPSit Pohteen hyväksymisvaltuuksien mukaisesti
 - Kohdekohtaiset VIPS:it poikkeustapauksissa
- Sopimusten allekirjoittaminen
 - VIPS:t tekniselle johtajalle ja tilapalvelupäällikölle vuokrasopimusten allekirjoitusvaltuuksista

Aikataulu



Ehdotus vuokrasopimusten periaatteiden neuvotteluista – neuvotteluryhmän nimeäminen

- **Pohde ja kunnat perustavat yhteisen neuvotteluryhmän, jossa laaditaan yhteinen pohjaehdotus vuokrauksen keskeisistä periaatteista**
 - Pohde nimeää ryhmään 3-4 henkilöä ja kunnat viisi henkilöä
 - Keskeisiä neuvoteltavia asioita ovat mm. vuokran määräytymisen periaatteet
 - Neuvotteluryhmä määrittelee tarkemmin neuvoteltavat asiat
 - Tarvittaessa voidaan muodostaa pienryhmiä esim. vastuujakotaulukon tai muiden yksityiskohtien valmisteluun
 - **Neuvottelujen pohjalta ehdotetut periaatteet sopijaosapuolet vievät omaan päätöksentekoonsa**
- ➔ **Hyväksytyjen periaatteiden pohjalta käynnistetään vuokrasopimusvalmistelut**

Vuokrasopimusvalmistelu

- Sovittujen periaatteiden pohjalta käynnistetään vuokrasopimusvalmistelu
 - Pohde perustaa Teams-alustan, minne vuokrasopimusten valmisteludokumentit tallennetaan kuntakohtaisesti
 - Kunta nimeää vuokrasopimusvalmistelijat
 - Pohteen edustajat: Tilapalvelupäällikkö Arto Haverinen, vuokrausneuvottelija Sari Maijala, projektipäällikkö Tommi Vilmi
 - Käydään kuntakohtaiset vuokrasopimusvalmistelupalaverit
 - Pohde esittää ajankohdat
 - Kohteiden ja vuokrattavien tilojen läpikäynti
 - Kunta tallentaa vuokrasopimusluonnokset Teamsiin -> Sopimusten tarkistus ja hyväksyminen
- Vuokrasopimusten allekirjoittaminen sähköisesti

Jatkotoimenpiteet

1	Pohteen esitys Vuokrausinfo	<ul style="list-style-type: none"> Pohteen tekniset palvelut Kuntien tekniset johtajat + tarvittaessa muu johto
2	Neuvottelut	<ul style="list-style-type: none"> Pohteen johto* Kuntien valitsemat edustajat 5
3	Sopimusehtojen hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none"> Pohteen johto* Kuntien tekniset johtajat + tarvittaessa muu johto
4	Vuokrasopimukset	<ul style="list-style-type: none"> Pohteen tilapalvelut Kuntien vuokravastaavat

Vuokrauksen periaatteet ja eteneminen

Kunnat valitsevat keskuudestaan esimerkiksi viisi edustajaa neuvotteluihin

* Määritellään edustajat