

Fimlab Laboratoriot Oy:n vuokrasopimus sote-kiinteistön käytöstä

TOIMYMPV 17.09.2026
306/02.07.00/2026

Sysmän kunnan omistamassa sote-keskuksessa toimii Päijät-Hämeen hyvinvointialueen lisäksi Fimlab Laboratoriot Oy. Fimlab Laboratoriot Oy käytössä olevien tilojen pinta-ala on 31,8 htm².

Päijät-Hämeen hyvinvointialue on sote-keskuksen päävuokralainen. Kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokrasopimus on tullut voimaan 1.1.2023. Sopimus perustuu sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:ään. Säännöksen mukaan hyvinvointialueen ja kunnan välisen vuokrasopimuksen tuli olla voimassa vähintään 31.12.2025 saakka, minkä lisäksi hyvinvointialueella on ollut oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella. Sysmän sote-keskuksen vuokrasopimus jatkuu tämän perusteella 31.12.2026 saakka.

Päävuokrasopimusta valmisteltaessa ei ole havaittu laatia Fimlab Laboratoriot Oy kanssa erillistä vuokrasopimusta yhtiön yksinomaisessa käytössä olevista laboratoriotiloista. Joulukuussa 2025 havaittiin, ettei Fimlab Laboratoriot Oy:tä ollut laskutettu eikä yhtiö ollut maksanut vuokraa sen käytössä 1.1.2023 alkaen olleista tiloista.

Asian selvittämiseksi Sysmän kunta ja Fimlab Laboratoriot Oy ovat yhteistyössä valmistelleet vuokrasopimuksen, jonka oli tarkoitus tulla voimaan takautuvasti 1.1.2023. Vuokran määräksi määriteltiin sama neliövuokra kuin Sysmän kunnan ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen välisessä päävuokrasopimuksessa. Fimlab Laboratoriot Oy ei ole kuitenkaan allekirjoittanut valmisteltua vuokrasopimusta.

Fimlab Laboratoriot Oy on vedonnut asian käsittelyn yhteydessä ensin vuokraukseen liittyviin arvonlisäveroseuraamuksiin. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on arvonlisäverolain mukaan lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta, mutta vuokranantaja voi säädettyjen edellytysten täytyessä hakeutua vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokrauksen arvonlisäverokohtelu määräytyy muun muassa tiloissa tosiasiallisesti harjoitettavan toiminnan ja sen arvonlisäverokohtelun perusteella. Arvonlisäverokohtelu ei kuitenkaan ratkaise sitä, onko käytössä olleista tiloista maksettava vuokraa tai muuta käyttökorvausta, vaan se vaikuttaa mahdollisesti vuokran lisäksi laskutettavaan veroon.

Fimlab Laboratoriot Oy on myöhemmin ilmoittanut katsovansa, että yhtiölle olisi suullisesti luvattu tilojen maksuton käyttö. Väitetystä maksuttomuudesta koskevasta sopimuksesta tai lupauksesta ei ole esitetty kirjallista asiakirjaa tai muuta näyttöä eikä ole yksilöity, kuka lupauksen olisi antanut tai milloin ja missä yhteydessä se olisi annettu.

Fimlab Laboratoriot Oy tilojen maksutonta käyttöä ei ole käsitelty eikä hyväksytty Sysmän kunnan toimintaympäristövaliokunnassa, kunnanhallituksessa tai kunnanvaltuustossa. Kunnan tiedossa ei ole myöskään viranhaltijapäätöstä tai muuta toimivaltaisen viranomaisen ratkaisua, jolla tilat olisi luovutettu yhtiön käyttöön vastikkeetta.

Kunta katsoo, ettei yksilöimätön väite suullisesta lupauksesta ilman sitä tukevaa näyttöä muodosta perustetta tilojen maksuttomalle käytölle. Kunnan omistamien toimitilojen vastikkeeton luovuttaminen ulkopuolisen osakeyhtiön käyttöön edellyttäisi lisäksi kunnan toimivaltaisen viranomaisen päätöstä ja kunnan edun mukaista, asianmukaisesti perusteltua syytä.

Osapuolten välisissä neuvotteluissa on valmisteltu vuokrasopimus, jossa vuokrattava tila, vuokra-aika ja vuokran määräytymisperuste on yksilöity. Lisäksi Fimlab Laboratoriot Oy on tosiasiallisesti hallinnut ja käyttänyt kyseistä tilaa laboratoriotointaansa 1.1.2023 alkaen. Kunta katsoo näillä perusteilla, että sillä on oikeus valmistellun sopimuksen mukaiseen vuokraan tai joka tapauksessa tilojen käypää vuokratasoa vastaavaan kohtuulliseen käyttökorvaukseen koko käyttöajalta.

Vuonna 2026 tilan kuukausivuokra on indeksitarkistukset huomioon ottaen 700,11 euroa kuukaudessa ilman arvonlisäveroa. Kunnan laskelman mukaan ajalta 1.1.2023–30.9.2026 kertynyt vuokrasaatava on yhteensä 30 994,71 euroa ilman arvonlisäveroa. Saatavaan lisätään arvonlisävero siltä osin ja sen suuruisena kuin kulloinkin voimassa olleiden verosäännösten perusteella kuuluu.

Sysmän kunta ei vaadi tähän mennessä kertyneelle saatavalle viivästyskorkoa. Tavoitteena on ratkaista asia edelleen neuvotteluteitse ja saattaa tilojen käyttöä koskeva sopimustilanne asianmukaisesti kirjalliseen muotoon.

Valmistelija

Nimi: Timo Lauri
Tehtävänimike: tekninen johtaja
Puh: 044 713 4522
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Toimintaympäristövaliokunta päättää:

1. todeta, ettei Fimlab Laboratoriot Oy käytössä olevien 31,8 htm² suuruisten tilojen maksuttomasta luovuttamisesta ole esitetty Sysmän kuntaa sitovaa päätöstä, sopimusta tai muuta riittävää näyttöä;
2. katsoa, että Fimlab Laboratoriot Oy on velvollinen maksamaan tilojen käytöstä osapuolten välillä valmistellun vuokrasopimuksen mukaista vuokraa tai vähintään vastaavan suuruista kohtuullista käyttökorvausta 1.1.2023 alkaen;

3. hyväksyä vuokran määräytymisperusteeksi Sysmän kunnan ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen välisen päävuokrasopimuksen mukaisen neliövuokran indeksitarkistuksineen;
4. pyytää Fimlab Laboratoriot Oyä hyväksymään ja allekirjoittamaan valmistellun vuokrasopimuksen sekä maksamaan ajalta 1.1.2023–30.9.2026 kertyneen 30 994,71 euron vuokrasaatavan lisättynä kulloinkin sovellettavalla arvonnlisäverolla viipymättä;
5. päättää, ettei Sysmän kunta vaadi edellä mainitulle, ennen tämän päätöksen tekemistä kertyneelle vuokrasaatavalle viivästyskorkoa; sekä
6. valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja teknisen johtajan viimeistelemään ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen sekä sopimaan saatavan laskutukseen ja maksamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä.

Päätös