



85 § Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteet

Tekninen lautakunta 11.6.2025 § 85

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrausperiaatteet valmistelutekstissä esitetyn mukaisesti. Alustavat vuokralaskelmat esitellään kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kati Åhman ja Susanna Kartimo-Kröger ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjäävin perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän aikana toimi Seppo Hartikainen.

Isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti oli asiantuntijana kokouksessa ja hän esitteli alustavia vuokralaskelmia kokouksessa.

Valmistelu

isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti, p. 040 630 1507

Toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta antaa ja ottaa vuokralle maa- ja vesialueet, kun vuokra-aika on yli viisi vuotta sekä ottaa vuokralle rakennukset ja tilat, kun vuokra-aika on yli viisi vuotta tai vuokra-arvoltaan yli 30 000 euroa neljän vuoden ajalla.

Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokranmäärityksessä käytetään Valtioneuvoston asetuksen 272/2022 mukaista laskentatapaa. Vuokra on kokonaisvuokra, joka muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra on muodostettu asetuksen mukaisesti rakennuksen teknisen arvon perusteella ja pääomavuokrassa on käytetty kuuden prosentin tuottovaatimusta teknisestä arvosta. Asetuksen mukaan laskettu arvo on päivitetty elinkustannusindeksillä vuoden 2025 kustannustasoon. Lopullisessa pääomavuokrassa on huomioitu teknisen arvon määrityksen jälkeen



tapahtuneet investoinnit rakennuskustannusindeksillä korjattuna vuoden 2025 tasoon.

Tehty taloudellinen mallinnus osoittaa, että muodostettavan yhtiön taloudelliset toimintaedellytykset edellyttävät vähintään kuuden prosentin pääomavuokratasoa kiinteistöjen teknisistä nykyarvoista laskettuna.

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset on laskettu nykyisen vastuunjakotaulukun mukaisesti ja ne ovat hallinto-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset yhdyskuntajätteen osalta. Lisäksi ylläpitokustannuksiin on huomioitu perustettavan yhtiön kiinteistövero ja tonttivuokrat. Siivous sekä erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat vuokralaisen vastuulla. Mitattavissa olevien kiinteistön käyttökulut kuten vesi ja sähkö voidaan tasata vuoden lopussa kulutuksen mukaisesti, jolloin käyttäjä voi vaikuttaa kulutukseen. Lähtökohta on, että hyvinvointialueelle vuokrataan kokonaisia rakennuksia. Ylläpitovuokrat on määritetty vuoden 2024 kiinteistökohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti päivitettynä elinkustannusindeksillä vuoden 2025 kustannustasoon.

Iisalmen kaupunki esittää Pohjois-Savon hyvinvointialueelle, että se järjestäisi sairaalarakennusten ja terveyskeskuksen osalta kiinteistönhoidon itse. Kaupunki ei pysty nykyisillä resursseilla järjestämään Terveys Kampus -alueen kiinteistönhoitoa omana palveluna ja mikäli muutokset hankintalainsäädäntöön toteutuvat, ei kaupunki pysty jatkossa hankkimaan palveluita myöskään nykyiseltä palveluntuottajalta Servicalta.

Vuokra sisältää kohteen pysäköintialueella sijaitsevat autopaikat, joita vuokralainen saa käyttää henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintiin. Vuokralainen järjestää pysäköintilupien myymisen ja lupavalvonnan pysäköintialueille haluamallaan tavalla. Vuokranantaja toteuttaa vuokrakohteeseen lain edellyttämän määrän sähkölatauspisteitä. Latauspisteiden operoinnista vastaa vuokralainen, jolloin vuokralainen saa myös lataamisesta tulleet tulot.

Hyvinvointialue on esittänyt, että vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Iisalmen kaupunki kanta on, että irtisanomisajan tulisi olla huomattavasti pidempi. Lyhyt irtisanomisaika muodostuu suureksi ongelmaksi tilanteissa, joissa kiinteistöihin pitää investoida.

Kokonaisvuokra tarkistetaan kalenterivuosittain elinkustannusindeksin



muutosta vastaavasti.

Vaikutusarviointi

Päätös on strategian mukainen ja toteuttaa strategian tavoitetta
- kestävä kuntatalous.

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus

Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Pohjois-Savon hyvinvointialue

isännöitsijä

teknisen ja ympäristötoimialan toimialajohtaja

talousjohtaja

talouspäällikkö