

Iisalmen kaupungin tilojen vuokraus

Avalt 22.12.2025
6536/10.01/2025

Valmistelija(t) Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi,
Hannu Lahti, puh. 044 711 3691, hannu.lahti(at)pshyvinvointialue.fi,
Janne Niemeläinen, puh. 044 717 9460,
janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

Päätös

Päätösehdotus

Aluehallituksen päätösehdotus:

Aluehallitus esittää aluevaltuustolle, että:

1. Iisalmen kaupungin toimitilat vuokrataan esittelytekstin mukaisesti.
2. Iisalmen sairaalarakennuksista Pulssi ja Vire tehdään 10 vuoden määräaikaiset sopimukset, jolloin niistä saadaan yhteensä 450 000 € alennus pääomavuokrasta vuositasolla.

Ennakkovaikutusten arviointi

Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen
vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä:
- Iisalmen kaupungin vuokralaskelmat

Ahall 08.12.2025 § 465

Valmistelija(t) Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi,
Hannu Lahti, puh. 044 711 3691, hannu.lahti(at)pshyvinvointialue.fi,
Janne Niemeläinen, puh. 044 717 9460,
janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

Päätös

Merkitään pöytäkirjaan, että: -Petri Pyy oli läsnä kokouksessa asian esittelyn ajan klo 9.22 - 9.36 - Kati Ähman ilmoitti olevansa esteellinen (HL 28.1. kohta 1) ja poistui kokouksesta käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 9.36 - 9.42 Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että:

1. lisalmen kaupungin toimitilat vuokrataan esittelytekstin mukaisesti.
2. lisalmen sairaalarakennuksista Pulssi ja Vire tehdään 10 vuoden määräaikaiset sopimukset, jolloin niistä saadaan yhteensä 450 000 € alennus pääomavuokrasta vuositasolla.

Ennakkovaikutusten arviointi

Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Toimivallan peruste

Hallintosäntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä:

- lisalmen kaupungin vuokralaskelmat

Valmistelu

lisalmen kaupungin kanssa on käyty vuokrasopimusneuvottelut syksyn aikana vuoden 2026 alusta lähtien tehtävien vuokrasopimusten osalta.

Vuokrasopimusneuvotteluja on käyty 16.9.2024 aluehallituksen linjaamien periaatteiden mukaisesti. Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kk irtisanomisajalla. Neuvottelut käydään pääomavuokran tasosta ja ylläpitovuokran sitomisesta todellisiin kustannuksiin. Tavoitteena on neuvotella vuokratkustannukset nykyisiä vuokratkustannuksia pienemmäksi.

lisalmen kaupunki on toimittanut hyvinvointialueelle vuokraesityksen vuokrattavien kohteiden vuokratasoista vuoden 2026 alusta lähtien.

Hyvinvointialue on teettänyt kunnan esittämistä pääomavuokratasoista ulkopuolisen arvioinnin auktorisoidun kiinteistöarvioijan toimesta. Arvioinnissa on huomioitu mm. vuokrattavien kohteiden kunto, sijainti, vertailu alueen ja vieruskuntien vuokratasoihin. Arviointi on tehty kohteittain neljään eri asteikkoon, joita ovat edullinen, tavanomainen, kallis ja huomattavan kallis. Hyvinvointialue on tehnyt vastaesityksen kunnalle pääomavuokran tasosta arvioinnin perusteella.

Kampus Vire ja kampus Pulssin osalta on neuvoteltu, että 10 vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen tekeminen toisi vuokrahintaan 450 000 € aleneman.

Valtioneuvoston investointien ohjauksen opasta (VN/3976/2025) täsmentävän "Usein kysytyt kysymykset" mukaan toimitilasta tehtävää pidempiaikaista määräaikaista vuokrasopimusta ei katsota investointia vastaavaksi sopimukseksi, mikäli tilojen käyttö jatkuu ennallaan ja sopimus ei sisällä laajoja korjauksia tai muutoksia.

Kaikkien vuokrattavien kohteiden kokonaispinta-ala on 33 292 htm² ja kokonaisvuokra yhteensä on 653 523 €/kk, 7 842 276 €/v ja 15 959 664 €/ 4 vuotta. Kampus Vireen ja Pulssin 10 vuoden määräajan sopimussumma on yhteensä 38 523 600 €. Esityslistan liitteessä on esitetty kohdekohtaiset tiedot tarkemmin. Iisalmen osalta pelastusema on myös laskettu kokonaisuuteen, joka on kuitenkin tarkoitus ostaa vuoden 2026 aikana, mikäli osto hyväksytään investointisuunnitelmaan 2026.

Iisalmen osalta luovutaan vanhan virastotalon tiloista.

Vuokrasopimukset tehdään osapuolten välillä kohdekohtaisesti ja sopimuksissa sovitaan tarkemmin osapuolten välisestä vastuujaoista. Muut vuokrasopimukset, pois lukien Vire ja Pulssi, tehdään toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset 12 kk irtisanomisajalla. Kokonaisvuokrissa ylläpitovuokran osuus on arvioitu ja ne määrittyvät toteutuvien kustannusten mukaisesti.