

Varkauden kaupungin tilojen vuokraus

Ahall 08.12.2025
6275/02.07.00/2025

Valmistelija(t) Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Janne Niemeläinen, puh. 044 717 9460, janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

Päätös

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää:

1. merkitä tiedoksi Varkauden kaupungin vuokratarjouksen
2. esittää Varkauden kaupungille, että tarvittavien toimitilojen vuokraamista jatketaan nykyisten sopimusten mukaisesti vuoden 2026 loppuun saakka johtuen näkemyserosta uusien vuokrasojen osalta
3. vuokraneuvotteluita Varkauden kaupungin kanssa jatketaan vuoden 2026 aikana

Ennakkovaikutusten arviointi

-

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä:

- Varkauden kaupungin pöytäkirjanote 10.11.2025 / vuokratarjous

Valmistelu

Varkauden kaupungin kanssa on käyty useita vuokrasopimusneuvotteluita syksyn 2025 aikana vuoden 2026 alusta lähtien tehtävien vuokrasopimusten osalta.

Vuokrasopimusneuvotteluita 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.

Varkauden 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. Sen mukaisesti vuokratasoja pitäisi alentaa yhteensä noin 600 000 €.

Varkauden kaupungin on toimittanut 10.11.2025 vuokratarjouksen osoitettuna aluehallitukselle. Vuokratarjouksessa on Varkauden kaupungin esittämät keskeisimpien vuokrattavien kohteiden vuokratasot, jos sopimukset tehdään 12 kk irtisanomisajalla, 5 tai 10 vuoden määräaikaisina. Tehtäessä sopimukset 12 kk irtisanomisajalla vuokrat nousisivat nykyisestä vuokratasosta noin 400 000 € vuodessa. Korotukset kohdistuvat pääosin Käpykankaan ja Kangaslammin palvelukeskukseen. Mikäli hyvinvointialue sitoutuisi tekemään Käpykankaan, Kangaslammin ja Aalto hyvinvointikeskuksen 10 vuoden määräaikaisen sopimuksen, saataisiin vuokratasoja alemmas noin 430 000 €. Aallon osuus tästä on noin 155 000 €, joka on noin neljäsosa Varkaudelle esitetystä säästötavoitteesta.

Esityksestä on käyty Varkauden kanssa neuvotteluja, mutta yhteistä näkemystä ei ole saavutettu. Tarkoituksenmukaista on jatkaa neuvotteluja yhteisen neuvottelutuloksen löytämiseksi vuonna 2026. Hyvinvointialueella on tarkoitus vuokrata toimitilat pääsääntöisesti 12 kk irtisanomisajalla, mutta Aalto hyvinvointikeskuksen osalta on mahdollista tehdä pidempiaikainen sitoumus, mikäli päästään lähelle esitettyä säästötavoitetta. Siihen saakka, kun yhteisymmärrys vuokratasoista saadaan, mentäisiin nykyisten sopimusten mukaisesti.

Varkauden kohteiden nykyinen kokonaisvuokra yhteensä on 7 780 788 € /v.