

Rautavaaran kunnan tilojen vuokraus

Ahall 08.12.2025
180/02.07.00/2023

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

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää hyväksyä Rautavaaran kunnan kanssa tehtävät vuokrasopimukset valmistelutekstin mukaisesti.

Ennakkovaikutusten arviointi Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen vuokrausperiaatteiden mukaisesti

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto -

Valmistelu Rautavaaran kunnan 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.

Rautavaaran kunta 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.

Kunnan kanssa on saatu neuvoteltua yhteinen näkemys vuokrattavista kohteista ja vuokratasoista seuraavasti:

- Terveyskeskus/Päiväkeskus, vuokra-ala 449m², vuokra 188 643,84€/v
- Päivänsini, vuokra-ala 699m², vuokra 139 737,96 € /v
- Pelastusasema, vuokra-ala 553m², vuokra 182 353,08 € /v
- Poutapilvi-Niittyvilla, vuokra-ala 1606m², vuokra 264 812,28 €/v

Hyvinvointialue ei vuokraa Hopeapajun tiloja eikä niistä peritä vuokraa. Hopeapajun tiloissa sijaitsee kuitenkin vuokrattavia tiloja palvelevia taloteknisiä järjestelmiä, joiden ylläpidon kustannusten osuudesta sovitaan vuokrasopimusten laadinnan yhteydessä.

Lisäksi Rautavaaralla luovutaan Rautavaaran virastotalon sekä Rautaharjun tuvan tiloista.

Kaikkien kohteiden pääomavuokra yhteensä on 391 731,48 €/v ja 32 644,29 €/kk. Ylläpitoavuokra kaikkien kohteiden osalta on arvioitu yhteensä 383 815,68 €/v ja 31 984,64 €/kk. Kokonaisvuokra yhteensä 775 547,16 € /v ja 3 102 188,64 €/ 4 vuotta.

Vuokrasopimukset tehdään osapuolten välillä kohdekohtaisesti ja sopimuksissa sovitaan tarkemmin osapuolten välisestä vastuujaoista. Kaikki sopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kk irtisanomisajalla. Kokonaisvuokrassa ylläpitoavuokran osuus on arvioitu ja ne määrittyvät toteutuvien kustannusten mukaisesti.