

Tuusniemen kunnan tilojen vuokraus

Ahall 19.01.2026 § 5
184/02.07.00/2023

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

Merkitään pöytäkirjaan, että:

- Juha Pitkänen ilmoitti olevansa esteellinen (HL 28.1. kohta 1) ja poistui kokouksesta käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 9.07 - 9.11.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää:

1. hyväksyä Tuusniemen kunnan kanssa tehtävät vuokrasopimukset valmistelutekstin mukaisesti
2. pelastusasemasta tehdään 5 vuoden määräaikainen sopimus

Ennakkovaikutusten arviointi

Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen vuokrausperiaatteiden mukaisesti

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto

Valmistelu

Tuusniemen kunnan kanssa on käyty vuokrasopimusneuvottelut syksyn 2025 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 vuokrakustannukset nykyisiä vuokrakustannuksia pienemmäksi.

Tuusniemien 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:

- Pelastusasema, vuokra-ala 542m², vuokra 84566,76 € /v
- Terveyskeskus, vuokra-ala 632,3m², vuokra 163 166,88 € /v
- Koivukoti ja kotihoito, vuokra-ala 1138,5m², vuokra 255 994,56 € /v
- Palvelukeskus, vuokra-ala 1669m², vuokra 319 599,00 € /v
- Virastotalo, vuokra-ala 406m², vuokra 73 213,32 € /v
- Kouluterveydenhoitajan tila, vuokra-ala 20m², vuokra 2169,12 € /v

Kaikkien kohteiden pääomavuokra yhteensä on 464 010,48 €/v ja 38 667,54 €/kk. Ylläpitovuokra kaikkien kohteiden osalta on arvioitu yhteensä 434 699,116 €/v ja 36 224,93 €/kk. Kokonaisvuokra yhteensä 898 709,64 € /v ja 3 594 838,56 € / 4 vuotta.

Vuokrasopimukset tehdään osapuolten välillä kohdekohtaisesti ja sopimuksissa sovitaan tarkemmin osapuolten välisestä vastuujaosta. Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kk irtisanomisajalla pois lukien pelastusasema, josta tehdään 5 vuoden määräaikainen sopimus. Kokonaisvuokrissa ylläpitovuokran osuus on arvioitu ja ne määrittyvät toteutuvien kustannusten mukaisesti.

Määräaikaisen sopimuksen tekeminen pelastusasemasta perustuu aluehallituksen 27.12.2024 linjaamiin periaatteisiin. 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.

