

Kiuruveden kaupungin tilojen vuokraus

Ahall 19.01.2026 § 7
173/02.07.00/2023

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
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus
Aluehallitus päättää, että Kiuruveden pelastusasemasta tehdään 5 vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Ennakkovaikutusten arviointi
Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen
vuokrausperiaatteiden mukaisesti

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Valmistelu
Kiuruveden kaupungin kanssa on neuvoteltu tehtävien vuokrasopimusten vuokrasopimustasot. Pelastusaseman osalta neuvoteltu vuokra on perustunut siihen, että kohteesta tehdään 5 vuoden määräaikainen sopimus. Määräaikaisen sopimuksen tekeminen perustuu aluehallituksen 27.12.2024 linjaamiin periaatteisiin pelastusasemia koskien.

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.

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 hyväksyttiin.
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää Kiuruveden kaupungin tilojen vuokraamisesta esittelytekstin mukaisesti.
Ennakkovaikutusten arviointi	Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.
Toimivallan peruste	Hallintosääntö § 93
Liitteet ja oheisaineisto	-
Valmistelu	Kiuruveden 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. Kiuruveden 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.

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

- Terveyskeskus, vuokra-ala 6180m², vuokra 809 155,32 € /v
- Virranranta, vuokra-ala 3220m², vuokra 435 276,36 € /v
- Kaupungintalo, vuokra-ala 542m², vuokra 74 464,8 € /v
- Kouluterveydenhoitajan tila, vuokra-ala 49m², vuokra 7 013,04 € /v
- Pelastuslaitos, vuokra-ala 1468m², vuokra 233 014,2 € /v
- Lähteen ryhmäkoti, vuokra-ala 286m², vuokra 33 832,3 € /v

Kaikkien kohteiden pääomavuokra yhteensä on 781 547,16 € /v ja 65 128,93 € /kk. Ylläpitovuokra kaikkien kohteiden osalta on arvioitu yhteensä 783 608,76 € /v ja 65 300,73 € /kk. Kokonaisvuokra yhteensä 1 592 755,92 € /v ja 6 371 023,68 € / 4 vuotta. Siivous sisältyy kaupungintalon ja kouluterveydenhoitajan vuokriin.

Kiuruvedellä luovutaan yrittäjätien Poijun toimitiloista.

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