

Kuopion kaupungin tilojen vuokraus

Ahall 09.03.2026
5509/02.07.00/2025

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

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että Kuopion kaupungin ja Kuopion SoteKiinteistöt Oy:n toimitilat vuokrataan esittelytekstin ja liitetaulukon mukaisesti.

Ennakkovaikutusten arviointi Hyvinvointialueen tarvitsemien toimitilojen vuokraaminen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 93

Liitteet ja oheisaineisto Esityslistan liitteenä:
- Kuopion kaupungin ja SoteKiinteistöt oy vuokralaskelmataulukko

Valmistelu Kuopion kaupungin 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 vuokratkustannukset nykyisiä vuokratkustannuksia pienemmäksi.

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

Hyvinvointialue on teettänyt kunnan esittämistä pääomavuokratoista ulkopuolisen arvioinnin auktorisoidun kiinteistöarvioijan toimesta. Arvioinnissa on huomioitu mm. vuokrattavien kohteiden kunto, sijainti, vertailu alueen ja vieruskuntien vuokratoihin. 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 vuokratoista seuraavasti:

Kaikkien Sotekiinteistöt Oy:ltä vuokrattavien kohteiden pääomavuokra yhteensä on 2 016 514,00 €/v ja 168 043,00 €/kk. Ylläpitoavuokra kaikkien kohteiden osalta on arvioitu yhteensä 1 367 913,00 €/v ja 113 993,00 €/kk. Kokonaisvuokra yhteensä 3 384 427,00 €/v ja 13 537 707,00 €/ 4 vuotta.

Kaikkien Kuopion kaupungilta vuokrattavien kohteiden pääomavuokra yhteensä on 4 971 783,00 €/v ja 414 315,00 €/kk. Ylläpitoavuokra kaikkien kohteiden osalta on arvioitu yhteensä 2 693 316,00 €/v ja 224 443,00 €/kk. Kokonaisvuokra yhteensä 7 665 100,00 €/v ja 30 660 399,00 €/ 4 vuotta.

Pelastusasemien osalta vuokrasopimukset jatkuu nykyisillä vuokratoilla vuoden 2026 kiinteistökauppaan saakka.

Vuokrasopimukset tehdään osapuolten välillä kohdekohtaisesti ja sopimuksissa sovitaan tarkemmin osapuolten välisestä vastuusta. Kaikki sopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kk irtisanomisajalla, pois lukien Suokadun palvelukeskuksen tiloista ehdotetaan kaupungille 6 kk irtisanomisaikaa. Juankosken palvelukeskus livolasta mahdollisesti tyhjentyvät tilat on neuvoteltu vähennettäväksi hyvinvointialueelle vuokrattavista tiloista. Kokonaisvuokrassa ylläpitovuokran osuus on arvioitu ja ne määrittävät toteutuvien kustannusten mukaisesti.