

Kauppahallin vuokrien alennus vuosille 2026 - 2027

Konsernijaosto 08.12.2025 § 89
9386/10.03.02.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tilapäällikkö Teemu Nurminen, puh. 044 718 5244

toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto päättää, että Kauppahallin kauppiasyrittäjien vuokria alennetaan väliaikaisesti pilottivuosien osalta:

- a. Pilottivuonna 2026 vuokraa alennetaan nykyisten vuokrien indeksikorotusten jälkeen 1.1.2026 alkaen 20 %.
- b. Pilottivuonna 2027 vuokria alennetaan 2026 vuokratason indeksikorotusten jälkeen 1.1.2027 10 %.
- c. 1.1.2028 vuokrat normalisoituvat indeksikorotuksilla ja vuokranalennukset poistuvat.

Päätös

Merkitään, että tilapäällikkö Teemu Nurminen poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin omistuksessa on keskustan ytimessä torilla sijaitseva Kauppahalli rakennus. Kauppahalli rakennuksessa on tiloja torilla sekä muissa tiloissa torikannen alapuolella. Rakennuksen tiloissa toimii eri alan yrittäjiä vuokralaisina harjoittaen omaa yritystoimialaansa. Yrittäjät (vuokralaiset) ovat olleet yhteydessä Kuopion kaupunginhallitukseen ja Kuopion Tilapalveluihin vuokranalennus esityksen muodossa. Kauppiaat ovat pitäneet Kauppahallin vuokria liian korkeina. Kuopion Tilapalvelut on selvittänyt eri kaupungeissa olevien vanhojen Kauppahallien vuokratasoa. Selvityksen jälkeen todettiin, että Kuopion Kauppahallin vuokrataso ei poikkea vastaavista lähivuosina remontoituista Kauppahalleista.

Kuopion Tilapalvelut on käynyt neuvotteluja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry:n kanssa koskien Kauppahallin managerointia sekä kehittämistoimia. Tavoitteena on tehdä määräaikainen yhteistyösopimus Tilapalveluiden ja kehittämisyhdistyksen kanssa vuoden 2025 loppuun mennessä. Tilapalvelut esittää osana managerointipilottia Konsernijaostolle kaupungin vuokrajärjestelmästä poikkeamista sopimuksen ajaksi alentamalla tilavuokria

määrääjäksi. Sopimus tehdään kahdeksi (2) vuodeksi eli vuosille 2026 sekä 2027 ja sen jälkeen hankkeelle neuvotellaan erikseen option käyttöönotosta seuraaville kolmelle (3) vuodelle eli 2028 – 2030.

Kuopion Tilapalvelut ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys ry ovat neuvotelleet Kauppahallin kehittämishankkeesta siten, että kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys vastaa Kauppahallin manageroinnista sekä kehittämisestä. Managerointisopimuksesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös Tilapalveluissa.

Tilapalvelut alentaa pilottivuosien ajan vuokraa Kauppahallin kauppiasyrittäjiltä Konsernijaoston päätöksellä seuraavalla tavalla:

Pilottivuonna 2026 vuokraa alennetaan nykyisten vuokrien indeksikorotusten jälkeen 1.1.2026 alkaen 20 %.

Pilottivuonna 2027 vuokria alennetaan 2026 vuokratason indeksikorotusten jälkeen 1.1.2027 10 %.

1.1.2028 vuokrat korotetaan normaalisti indekseillä ja tästä eteenpäin vuokranalennuksia ei enää tehdä.

Määräaikainen vuokran alennus vaikuttaa Tilapalveluiden vuokratuloihin alentavasti. Kauppahallin vuokratulot ovat n. 300 000€ vuodessa ja pilottivaiheen kokonaisvuokran alennus on vuonna 2026 n. 60 000€ ja vuonna 2027 n. 30 000€.

Edellä mainituilla toimenpiteillä Kuopion Tilapalvelut, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys ry sekä Kauppahallin kauppiaat kehittävät kolmikannassa toimintaa Kauppahallissa ja luovat paremmat edellytykset toiminnan jatkuvuudelle ja kehittymiselle. Jatkossa Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys ry vastaa koko torialueen sisältäen kauppahallin elinvoimasta ja kehittämisestä.

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 29 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi liitteenä

Liitteet 9386/2025 Vaikutusten ennakoarviointi