

Yhtiöitettävien sote-kiinteistöjen tonttien vuokraaminen

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025
9025/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki vuokraa Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle esityslistan liitteenä olevassa asiakirjassa ja taulukossa yksilöidyt maa-alueet.
2. Vuokrasopimukset tehdään esityslistan liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia soveltaen maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Maanvuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat kohdekohtaiset lisäykset, muutokset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Vuokra-aika on 1.1.2026–31.12.2055.
4. Vuokra-alueiden pinta-alojen tarkentuessa maanvuokria muutetaan esityslistan liitteenä olevassa taulukossa esitettyjä kohdekohtaisia yksikkövuokria soveltamalla.
5. Tämä päätös pannaan täytäntöön edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirtyvistä kohteista kaupunginvaltuuston päätöksessä 20.10.2025 § 76 tarkoitetulla tavalla.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Selostus

Taustaa:

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 § 76 perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti mm, että hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevat rakennukset siirretään yhtiöön. Kaupunginvaltuusto valtuutti päätöksessään kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien. Yhtiöittämisvelvoite perustuu lainsäädäntöön.

Tämänhetkisen tiedon ja valmistelutilanteen mukaan yhtiöittämisen toteutustapa on kaupunginhallituksen käsittelyssä joulukuussa pidettävässä kokouksessa. Sosiaali- ja

terveystoimen käytössä olevien rakennusten yhtiöittämistä varten kaupunki on perustanut Kuopion Sotekiinteistöt Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus 3581757-1).

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu kaupunkirakennelautakunnalle päätösesitys yhtiöön siirtyvien rakennusten tonttien maanvuokrauksesta. Vuokrauspäätös esitetään tehtäväksi sillä ehdolla, että kaupunginhallitus tekee päätöksen Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirrettävistä rakennuksista ja muista tarvittavista yksityiskohdista kaupunginvaltuuston päätöksen 20.10.2025 § 76 mukaisesti.

Maanvuokrakohteita on kahdeksan kappaletta. Vuokrattavien maa-alueiden tiedot ja ehdotetut vuokrat on esitetty esityslistan liitteenä olevassa taulukossa ja asiakirjassa.

Vuokrattavat alueet ja maanvuokran määräytymisperusteet:

Alueet on tarkoitus vuokrata esityslistan liitteenä olevan vuokrasopimusmallin mukaisia ehtoja soveltamalla 30 vuoden pituisilla vuokrasopimuksilla maanvuokralain 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Kaupunki on hankkinut yhtiöittämistä varten ulkopuolisen arviolausunnon rakennusten markkina-arvoista ja markkinaehtoisista maanvuokrista (Retta Management 29.8.2025). Maanvuokrakohteiden ehdotettavat maanvuokrat perustuvat sekä arviolausuntoon että kaupungin näkemykseen. Maanvuokrat on tarkoitus sitoa elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Vuokrasopimukseen on tehtävä joissakin kohteissa vuokra-aluekohtaisia erityisehtoja, joista merkittävimmät on esitelty liitteenä olevassa asiakirjassa vuokrattavien kohteiden yksilöinnin yhteydessä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään lisäksi, että sopimusmalliin voidaan tehdä kohdekohtaisia lisäyksiä ja muutoksia kansliatoimenpitein.

Maanvuokran vuokra-alueena on tontti alueilla, joilla kaupunki pitää kiinteistörekisteriä. Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueilla vuokra-alueena on rajoiltaan määrätty vuokra-alue kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Maanmittauslaitokselta haetaan jälkikäteen lohkomistoimitukset, joissa vuokra-alueina olevista alueista muodostetaan itsenäiset kiinteistöt. Lohkomisten jälkeen vuokrasopimukset kohdistetaan muodostettuihin kiinteistöihin. Lohkomisissa vuokra-alueiden pinta-alat voivat muuttua, jolloin vuokran määrää muutetaan vuokra-alueen rakennusoikeuden tai pinta-alan muutosta vastaavasti soveltamalla kohteille ehdotettua yksikkövuokraa euroa/k-m²/vuosi tai euroa/m²/vuosi.

Muuta järjestelyyn liittyvää:

Joissain kohteissa on tarvittaessa neuvoteltava rasitesopimuksia mm. kulkuoikeuksista vuokra-alueille ja autopaikkojen sijainnista sekä rakennusten yhteisistä teknisistä järjestelmistä. Rasitesopimukset hyväksytään viranhaltijapäätöksinä ja rasitesopimukset on tarkoitus tehdä vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä tai vuokrasopimusten tekemisen jälkeen heti, kun tarpeelliset selvitykset on tehty.

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 44.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia ei tehdä asiakokonaisuuksissa, mistä on lainsäädännössä säädetty tai muussa kuntaa koskevassa ohjeistuksessa määrätty.

Liitteet 9025/2025 Kuopion Sotekiinteistöt Oy vuokrattavien tonttien ja vuokra-
 alueiden yksilöinti
 9025/2025 Sote-kiinteistöt maanvuokrat
 9025/2025 Maanvuokrasopimusmalli_Kuopion Sotekiinteistöt Oy