

Sosiaali- ja terveystalpalveluiden sekä Pelastustoimen toimitilojen vuokrausperiaatteet ja vuokrasopimus Kuopion Tilapalvelut

Konsernijaosto 09.03.2026 § 26
9427/00.01.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
tilapäällikkö Teemu Nurminen, puh. 044 718 5244
asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen, puh. 044 718 5255
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto päättää

- a. hyväksyä esityksen mukaiset vuokranmääritykset kaupungin taseeseen jääville sote-toimitiloille;
- b. hyväksyä, että Kuopion kaupunki käyttää Tilapalveluiden laatimaa vuokrasopimus pohjaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa;
- c. valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään tarvittavat teknisluonteiset muutokset vuokrasopimus pohjaan sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset Kuopion kaupungin puolesta.

Päätös

Merkitään, että tilapäällikkö Teemu Nurminen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Järjestämisvastuu sosiaali- ja terveystalpalveluista sekä pelastustoimesta siirtyi Kuopion kaupungilta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuoden 2023 alussa. Tilat jäivät kaupungin omistukseen, ja niitä on vuokrattu hyvinvointialueelle voimaannanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan. Hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä yhden vuoden jatko-optiota.

Siirtymäkauden jälkeen vuokraustoimintaa tarkastellaan kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 (§ 76)

perustaa osakeyhtiön kiinteistöjen vuokrausta ja hallintaa varten ja siirtää hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet yhtiöön 1.1.2026 alkaen. Konsernijaosto päätti vuokraneuvottelupohjaksi valmistellut vuokrausperiaatteet ja vuokrasopimuksen 8.12.2025.

Kuopion Tilapalvelut ja Pohjois-Savon hyvinvointialue neuvottelivat vuokrasopimuksen ehdoista, vuokratasoista ja vastuista. Viimeisimmässä neuvottelussa 23.1.2026 sovittiin kokonaisuus, jonka mukaisesti uudet sopimukset tulevat voimaan 1.4.2026 alkaen.

Vuokrasopimukset Kuopion Tilapalveluissa

Kaupunkikonsernissa vuokrasopimusten hallintaa on yhtenäistetty siten, että Kuopion Tilapalvelut ja Kuopion Sotekiinteistöt Oy tulevat käyttämään samaa vuokrasopimus pohjaa. Neuvottelujen perusteella aiempaan sopimus pohjaan on tehty pienimuotoisia, mutta käytännön kannalta olennaisia tarkennuksia, joiden tavoitteena on selkeyttää vastuunjako, varmistaa sopimusten yhdenmukainen soveltaminen sekä vähentää tulkinnanvaraa vuokra-aikana.

Tarkennukset koskevat erityisesti vuokralaisen ja vuokranantajan vastuita sekä arjen toimintakäytäntöjä. Pohjois-Savon hyvinvointialue ottaa yhdyskuntajätteen jätehuollon vastuulleen vuoden 2026 loppuun mennessä, ja autopaikkojen osalta sovitaan selkeästä osoittamisesta merkinnöin sekä erillisestä liitteestä. Vuokravaikutteisista investoinneista ja niiden kuoletusajasta sovitaan osapuolten kesken, ja vuokranantajalla on oikeus laskuttaa vuokralaiselta jäljellä oleva investointiosuus myös tilanteessa, jossa vuokrasopimus kohteessa päättyy. Lisäksi vuokralainen vastaa avaimista ja kulkulätkistä olemassa olevien tietojen perusteella, eikä vuokranalennuksiin ole automaattista oikeutta, vaan mahdolliset alennukset neuvotellaan tapauskohtaisesti. Vuokralaisella on mahdollisuus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle, jolle vuokralaisen tehtävät siirtyvät osittain tai kokonaan, ja vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista ja laiminlyönneistä.

Kaupungin taseeseen jäävät kohteet

Kuopion kaupungille jää omistukseen ja hallintaan sekä vuokrattavaksi Pohjois-Savon hyvinvointialueelle suoraan 59 kpl kohdetta, jotka ovat pinta-alaltaan 37 026 brm². Näille kaupungin suoraan vuokraamille toimitiloille esitetään kokonaisvuokraksi 4 971 783 € alv. 0 % ja ylläpitovuokrat laskutettavaksi ennusteen mukaan, jotka tasataan kalenterivuositain toteutuman mukaiseksi.

Kaupungin omistamien pelastusasemien vuokrat laskutetaan edellisen vuoden vuokrien mukaisena, kunnes kauppakirjat on allekirjoitettu Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 29 § mukaisesti konsernijaosto:

- päättää tilojen ja niiden käyttöön liittyvien palveluiden ja muiden suoritteiden hinnoitteluperiaatteista sekä kaupungin hallinnassa olevien rakennusten, huoneistojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta ja vuokraehdoista
- päättää kaupungin ennakkokäsityksen antamisesta konserniohjeen edellyttämässä asioissa ja ohjeiden antamisesta kaupunkia yhteisöissä ja säätiöissä edustaville henkilöille

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia tai jo aiemmin ennakkoarvioitu asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 9427/2025 Vuokranmäärityisperiaatteet liite vuokrasopimus
9427/2025 Kohde-erittelyt, pääomavuokra ja ylläpitovuokra
9427/2025 KSKOY
9427/2025 Sopimus päättyy 31.12.2015
9427/2025 Vuokranmääritys periaatteet, vuokrasopimus 1.4.2026

Päätöshistoria

Konsernijaosto 08.12.2025 § 88

Valmistelijat / lisätiedot:

toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615

tilapäällikkö Teemu Nurminen, puh. 044 718 5244

konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

hallintojohtaja Tero Oinonen

Konsernijaosto päättää

- a. hyväksyä selostuksen mukaiset vuokranmäärityisperiaatteet kaupungin taseeseen jääville sote-toimitiloille;
- b. että Kuopion kaupunki käyttää Tilapalveluiden laatimaa vuokrasopimus pohjaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa;
- c. valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään tarvittavat teknisluonteiset muutokset vuokrasopimus pohjaan sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset Kuopion kaupungin puolesta;
- d. evästää Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n hallitusta määrittämään yhtiön omistamien sote-toimitilojen vuokrat selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Päätös

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi Kuopion kaupungilta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelatoimitilat jäivät kuitenkin Kuopion kaupungin omistukseen ja kaupunki on ollut velvollinen vuokraamaan ko. tilat hyvinvointialueelle voimaantulolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut kaupungille, ettei se käytä optio-oikeuttaan tilojen jatkovuokraukseen.

Siirtymäkauden jälkeen Kuopion kaupungin on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä. Kuopion kaupungin on yhtiötettävä sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen vuokraustoiminta erilliseen yhtiöön vuoden 2026 alkuun mennessä. Pohjois-Savon hyvinvointialue on linjannut aluehallituksessaan, että hyvinvointialue tekee lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokranmäärityksen periaatteet kaupunkikonsernissa

Kokonaisuutena tarkastellen kaupunki tulee vuokraamaan sote-toimitiloja pääasiassa Pohjois-Savon hyvinvointialueelle sekä suoraan emokaupunkina että omistamansa Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n kautta. Koska kyse on kokonaisuudesta, on perusteltua, että periaatteet linjataan konsernitasolla huomioiden kuitenkin markkinaehtoisesti toimivalle yhtiölle asetetut vaatimukset.

Vuokrattavien kohteiden vuokrat koostuvat pääomavuokrasta sekä ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra sisältää korjausvastikkeet (korkotuotto sijoitetulle pääomalle, korjausvastuu välillä 1 % - 2,5 %) ja korkokustannukset. Ylläpitovuokra sisältää ylläpitopalvelut (hallinto, kunnossapito, yleishuolto, laitehuolto ja ulkoalueet), käyttöpalvelut (sähkö, lämmitys, vesi- ja jätevesi) sekä tontinvuokran ja kiinteistöveron.

Vuokranmäärityksen pohjana on käytetty Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen yhdessä neuvottelemaa kohdeluetteloa sote-toimitiloista.

Kaupungin taseeseen jäävät kohteet

Kuopion kaupungille jää omistukseen ja hallintaan sekä vuokrattavaksi Pohjois-Savon hyvinvointialueelle suoraan 61 kpl kohdetta, jotka ovat pinta-alaltaan 32 771 brm². Näille kaupungin suoraan vuokraamille toimitiloille esitetään vuokrausperiaatteiksi Kuopion kaupungin Pohjois-Savon hyvinvointialueelle kesäkuussa 2025 toimittaman tilalistan mukaisia vuokria. Kokonaispääomavuokra 4 657 984 € alv. 0 % ja ylläpitovuokrat toteutuman mukaan.

Tätä samaa vuokranmääräytymisperiaatetta sovelletaan pelastusasemien osalta siihen asti, kun pelastusasemat siirtyvät Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistukseen.

Kaupungin omistamat pelastusasemat siirtyvät Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistukseen 2026 tehtävillä kiinteistökaupoilla. Pohjois-Savon hyvinvointialue on saanut alustavan hyväksynnän kiinteistökaupoille ministeriöstä, josta tulee lopullinen hyväksyntä helmikuun loppuun mennessä toimitettujen lisäselvityksien jälkeen. Pelastusasemien kiinteistökauppa tullee kaupungin päätettäväksi huhtikuussa 2026 ja kauppakirjat allekirjoitetaan toukokuussa 2026. Myytävät pelastusasemat sijaitsevat Nilsiässä, Juankoskella, Riistavedellä, Vehmersalmella, Maaningalla ja Karttulassa. Pelastusasemien pääomavuokrat ovat sopimuskauden alussa 503 990 € alv. 0 %.

Yhtiöitettävät kohteet

Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n omistukseen siirrettävien kohteiden käytön oletetaan jatkuvan pidemmän aikaa nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Yhtiöittäminen perustuu kuntalain 126 §:n mukaiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen, jonka mukaisesti yhtiö on markkinoilla toimiva osakeyhtiö.

Kuopion kaupunki tulee siirtämään perustettavaan yhtiöön 10 kpl sosiaali- ja terveydenhuollon kohdetta pinta-alaltaan noin 17.876 brm². Kohteet siirretään yhtiöön vuokraoikeuksina rakennuksineen. Kokonaispääomavuokran tasoksi tavoitellaan laaditun taloudellisen mallinnuksen mukaista 2 228 000 € alv. 0 %.

Yhtiön vuokranmäärityksessä pohjana toimii yhtiöön siirrettävistä kohteista laadittu auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arviokirja. Pääomavuokrissa huomioidaan lyhytaikaisten vuokrasopimusten mukainen riskipreemio sekä yhtiölle asetettu tuotto-odotus.

Ylläpitovuokrat yhtiö laskuttaa toteutuneiden kustannusten mukaisesti ja ne tasataan kalenterivuosittain.

Kaupunginhallitus tekee päätöksen Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirrettävästä omaisuudesta 15.12.2025.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 29 § mukaisesti konsernijaosto:

- päättää tilojen ja niiden käyttöön liittyvien palveluiden ja muiden suoritteiden hinnoitteluperiaatteista sekä kaupungin hallinnassa olevien rakennusten, huoneistojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta ja vuokraehdoista
- päättää kaupungin ennakokäsityksen antamisesta konserniohjeen edellyttämässä asioissa ja ohjeiden antamisesta kaupunkia yhteisöissä ja säätiöissä edustaville henkilöille

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia tai jo aiemmin ennakkoarvioitu asia (KH 21.10.2024, § 293).

