

Salon kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen välillä laadittavien vuokrasopimusten ehtojen hyväksyminen 1.1.2026 alkaen

Tekninen lautakunta 09.12.2025
5345/10.03.02.03.00/2025

Valmistelija

tekninen johtaja Teemu Virtanen, teemu.virtanen@salo.fi, 02 778 7066

Salon kaupunki ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) tekivät vuokra-asetuksen mukaiset 3+1 vuoden vuokrasopimukset kaupungin omistamista sote-käytössä olevista kiinteistöistä ja tiloista hyvinvointialueen toiminnan alkaessa. Vuokrasopimukset tehtiin asetuksen mukaisesti määräaikaisena vuosille 2023-2025 sekä yksi mahdollinen optiovuosi, minkä käyttöönotosta hyvinvointialueen tuli ilmoittaa kaupungille vuoden 2024 loppuun mennessä.

Varha ilmoitti ottavansa optiovuoden vuodelle 2026 käyttöön Halikkokodin, Lehmuskodin ja Kaupungintalolta vuokrattujen tilojen osalta, muista kohteista tuli neuvotella uudet sopimukset. Pelastustoiminnan tilojen ja paloasemien vuokrasopimukset ovat ns. siirtyviä sopimuksia, eikä niiden jatkosta neuvoteltu tässä yhteydessä. Siirtyvällä sopimuksella tarkoitetaan vuokrasopimusta, mikä on ollut voimassa ja siirtynyt suoraan lain nojalla hyvinvointialueelle niiden aloittaessa.

Varha on ilmoittanut, että kokonaan sen käytöstä poistuvat 31.12.2025 Hintan hoivakoti, Kiikalan lääkäritalo, Isohärjänmäen asuntola B ja Muurlan neuvola. Lisäksi Varha on ilmoittanut, että se tulee käyttämään jatkossa noin puolta tällä hetkellä kokonaan käytössään olevista Suomensjärven ja Kiskon sosiaali- ja terveystaloista.

Neuvoteltavia kohteita on yhteensä 52 kpl, sisältäen kokonaan sote-käytössä olevia kohteita, osittain sote-käytössä olevia kohteita ja pienempiä koulujen ja päiväkotien yhteydessä olevia oppilashuollon tiloja. Neuvoteltavien kohteiden huoneistoala on yhteensä n. 34 500 m².

Vuokrasopimusneuvottelut aloitettiin keväällä 2025 ja kaupunkia neuvotteluissa ovat edustaneet tekninen johtaja, kiinteistöpäällikkö ja kaupunginlakimies. Lisäksi neuvotteluihin osallistuivat Salon Kuntakiinteistöt Oy:n edustajat, koska osa Varhalle vuokratuista kiinteistöistä tulee Kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoitteen mukaisesti siirtää erikseen valmisteltavalla tavalla yhtiön omistukseen.

Sopimusneuvotteluissa käsiteltiin uutta vuokrasopimusmallia, siihen liittyviä yleisiä sopimusehtoja sekä sen liitteeksi tulevaa vastuunjakotaulukkoa. Neuvotteluissa arvioitiin myös kohdekohtaiset pääomavuokrat ja ylläpitovuokrat uudelleen.

Pääomavuokra

Pääomavuokrat käytiin neuvotteluissa läpi kohdekohtaisesti huomioiden Varhan kilpailuttaman AKA, yleisauktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta (Welado) tehdyt pääomavuokramääritykset. Lisäksi läntisen terveysaseman osalta teetettiin tarkempi kiinteistökohtainen vuokratasolausunto yhteistyössä Varhan kanssa. Vuokramäärityksen lähtökohtana on ollut markkinavuokrataso. Pääomavuokria määriteltäessä on lisäksi huomioitu kohdekohtainen kuntoluokka, korjausvelka, peruskorjaustarve ja vuokrasopimuksen kesto.

Ylläpitovuokra

Ylläpitolvuokra sisältää isännöinti-, vakuutus-, kiinteistönhoito-, kunnossapito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset sekä osassa kohteista myös puhtaanapidon. Osassa kohteista Varha tulee tekemään oman sähkösopimuksen, jolloin ylläpitolvuokra ei sisällä sähkökustannuksia.

Neuvottelujen lähtökohtana on Varhan osalta ollut, että sopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden molemminpuoleisella irtisanomisajalla, perusteena Varhan keskeneräinen palveluverkkosuunnitelma. Tästä poikkeuksena on 11 kohteen osalta neuvoteltu lyhyempi 6 kuukauden irtisanomisaika.

Vuokrattavien kohteiden yhteenlaskettu kokonaisvuokra on 1.1.2026 alkaen 420 716,12 euroa kuukaudessa.

Liitteet:

- Vuokrasopimus pohja
- Vastuunjakotaulukko
- Vuokrattavat kohteet ja kohdekohtaiset vuokraehdot, Salassa pidettävä, peruste: Julkisuuslaki 24 §, 1 momentti, kohta 17 (julkisyhteisön liike- ja ammattisalaisuudet)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Salon kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen välillä laadittavien vuokrasopimusten ehdot ja valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan hyväksytyjen ehtojen mukaiset kohdekohtaiset vuokrasopimukset.

Päätös

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen hyvinvointialue, toimitilajohtaja
Kirjaamo