

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa tehtävät uudet vuokrasopimukset

Kaupunginhallitus 27.04.2026
1269/00.04.00/2024

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen, kaupunginjuristi Timo Lankinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Varhan aluehallitus käsitteli kokouksessaan 3.11.2025 § 332 kuntien /kuntien omistamien kiinteistöyhtiöiden kanssa tehtäviä uusia vuokrasopimuksia ja hyväksyi sopimusten laatimisen periaatteet. Sopimukset korvaavat asetuksen mukaiset vuokrasopimukset, jotka päättyvät vuoden 2025 loppuun mennessä. Varhan kanssa neuvottelut uusista korvaavista vuokrasopimuksista käynnistettiin aloituspalaverilla keväällä 2025.

Varhan aluehallitus on tehnyt päätöksen 15.12.2025 § 398 ja samalla päättänyt hyväksyä Raision kaupungin tai kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön kanssa tehtävät ns. 3+1 sopimukset korvaavat uudet vuokrasopimukset omalta osaltaan liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti siinä mainituilla uusilla pääoma- ja ylläpitovastikkeilla. Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla vuokrasopimusmallin mukaisesti lukuun ottamatta Honkamäen päiväkeskusta ja Alhaisten pajaa, joista tehdään vastaava sopimus 6 kuukauden irtisanomisajalla.

Varhan kanssa tehtävien uusien vuokrasopimusten kohdeluettelo on esityslistan liitteenä (salassa pidettävä julkisuuslain 24.1 § 17 kohdan perusteella). Kohdeluettelossa näkyvät kohteen vuokrapinta-ala, nykyinen pääoma- ja ylläpituokra sekä esitettävä uusi pääoma- ja ylläpituokra. Vertailumateriaalina taulukossa näkyvät myös Welado Oy:n laatimat pääomavuokra-arviot (Varhan tilaama arvio).

Vuokraneuvotteluissa sovittiin, että uusina kohdekohtaisina pääomavuokrina voidaan pitää vuoden 2025 kohdekohtaisia pääomavuokria, koska ne eivät kokonaisuutena poikkea vuosikustannukseltaan Weladon pääomavuokra-arvioista, vaikka kohdekohtaisia poikkeamia on. Uudet ylläpituokrat on määriteltävä toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan, jotka vastaavat nykyisiä ylläpitovastikkeita.

Sote-kiinteistöjen osalta vuoden 2026 alusta lähtien on tullut voimaan yhtiöittämisvelvoite niiden kiinteistöjen osalta, joihin on sovellettava markkinaehtoista hinnoittelua. Tämä koskee nyt solmittavien vuokrasopimusten alaisia kiinteistöjä tai niillä olevia rakennuksia. Virkavalmisteluna on tällä hetkellä vireillä selvitys sote-kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten ja niitä koskevien vuokrasopimusten siirtämisestä perustettavan yhtiön haltuun. Vaihtoehtoisena menettelynä on rakennusten ja sopimusten siirtäminen Raision Vuokra-asunnot Oy:lle. Molemmissa tapauksissa rakennusten siirto on toteutettavissa apportiomaisuuden siirtona vastaanottavalle yhtiölle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) hyväksyä Varhan kanssa tehtävät ns. 3+1 sopimukset korvaavat uudet vuokrasopimukset liitteenä olevan kohdeluettelon mukaisesti siinä mainituilla uusilla pääoma- ja ylläpitovastikkeilla takautuvasti 1.1.2026 alkaen

2) että vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla, lukuun ottamatta Honkamäen päiväkeskusta ja Alhaisten pajaa, joista tehdään vastaava sopimus 6 kuukauden irtisanomisajalla.

3) valtuuttaa kiinteistöpäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Päätös