

## Uuden hyvinvointitalon vuokrien määräytymisperusteet

### Asetusluonnos /valtioneuvosto

Kustannusalue > Pyhäntä luokassa 6

Rakennusluokitus > terveys- ja hyvinvointikeskukset

Hyväksytyt rakennuskustannukset > 2574 €/ htm2 = 4185324 €

Taphtuma	Kustannusarvio, €	Ylläpitovuokra, €/vuosi	Pääomavuokra €/vuosi
Hyvinvointitalon rakentaminen (1626 htm2)	4185324,00		
Ylläpitovuokra hyvinvointialueelta= ylläpitokustannukset (arvio)		99199,00	
Pääomavuokra hyvinvointialueelta (asetusluonnos / valtioneuvosto > tuottovaatimus 6 %)			251119,44
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4185324,00</b>	<b>99199,00</b>	<b>251119,44</b>

### Vanhojen rakennusten tasearvot ja ylläpitokustannukset

-Palvelukeskus Nestori, 629784,98 €

-Terveyskeskus, 14826,95 €

-Ylläpitokustannukset yhteensä , 130101 €/vuosi

### Vanhojen rakennusten peruskorjausinvestointi

-Rakennusten pinta-ala 2050 m2

-Kustannusarvio 3 511 560 €

-Hyvinvointialuetta suunnitteleva väliaikainen valmistelutoimielin ei suosittelut vanhojen rakennusten peruskorjausta, vaan kehotti selvittämään uuden hyvinvointitalon rakentamista

-Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta

-Tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella

### Vanhojen rakennusten keskeiset ongelmat:

- riskirakenteet

- tilat eivät täytä SOTE:n vaatimuksia

- asiakastilat puutteelliset

- henkilöstötilat puutteelliset

- kotihoiden ja kotisairaalan tilat puutteelliset

- LVIS puutteelliset

- peruskorjauksella ei saada kaikkia epävarmuustekijöitä poistettua ja tilojen elinkaari jää lyhyeksi, muodostaen epävarmuuden lähipalveluiden jatkuvuuteen