

Vuokrasopimusten hyväksyminen Janakkalan kunnan, kuntakonserniin kuuluvan yhtiön ja hyvinvointialueen välillä

Aluehallitus 06.10.2025
12459/10.01.02.02/2025

Valmistelija rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 461 7820,
petrus.kukkonen@omahame.fi

Selostus Hyvinvointialueen ja kuntien väliset vuokrasopimukset ovat 1.1.2023 alkaen perustuneet voimaanpanolakiin (616/2021) ja vuokra-asetukseen (272/2022). Vuokra-asetus on voimassa 31.12.2025 saakka. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluehallitus on irtisanonut vuokra-asetukseen perustuvat sopimukset 17.6.2024 (§ 274).

Uutta vuokrasopimusmallia on valmisteltu yhteistyössä kuntien ja hyvinvointialueen kesken. Mallia sovelletaan kunnan omistamiin ja hyvinvointialueen käytössä oleviin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloihin. Tavoitteena on ollut luoda läpinäkyvä ja tasapuolinen ratkaisu, joka huomioi sekä kuntien että hyvinvointialueen näkökulmat.

Vuokrasopimusmallissa kohteet on jaettu kolmeen kategoriaan:

- käyttöoikeuskohteet
- osavuokraohteet
- koko / pääosa kiinteistöstä (yhtiötettävät kohteet)

Vuokrasopimusmallissa on määritelty toimitilavuokrien keskeiset ehdot ja periaatteet. Vuokran määräytymisperusteissa on huomioitu myös kuntien yhtiöittämisvelvoitteet.

Vuokrakohteet

Janakkalan kunta ja Kanta-Hämeen hyvinvointialue ovat tarkastelleet vuokrakohteet ja luokitelleet ne vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Vuokrakohteet:

Kohde-numero	Vuokranantaja	Kohde	Vuokran määräytymisperuste	Arvio kokonaisvuokrasta (€/vuosi)
1	Janakkala	Harvialan koulu ja päiväkot	osa	6 898,52
2	Janakkala	Leppäkosken koulu	osa	1 479,82
3	Janakkala	Monitoimikeskus Kataja	toteuma	99 946,50
4	Janakkala	Palvelutalo Kotipelto	toteuma	242 879,31
5	Janakkala	Tarinmaan koulu	osa	4 966,25
6	Janakkala	Teollisuustalo Turenki Pajan tila	osa	128 027,62
7	Janakkala	Tervakosken koulu	osa	7 110,98
8	Janakkala	Tervakosken terveysasema	toteuma	395 417,32
9	Janakkala	Tervakosken uusi koulukeskus Valo	osa	0,00
10	Janakkala	Turengin terveyskeskus-sairaala	toteuma	1 154 489,94
11	Janakkala	Turengin uusi koulukeskus	osa	56 909,42
12	Janakkala	Turengin Yhteiskoulu	osa	8 718,15

Vuokrakohteisiin sovelletaan vahvistettua vuokrasopimusmallia. Janakkalan kunnan osalta on erillismuistiolla sovittu leasingkohteiden pääomavuokran (kohde 8) määrittäminen, joka vastaa sopimuksen mukaisia periaatteita. Kohteille on laadittu arvio vuotuisesta kokonaisvuokrasta. Vuokran määrittämiseen vaikuttaa ylläpitovuokra, joka perustuu toteutuneisiin huolto- ja ylläpitokustannuksiin. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuosittain.

Vuokrasopimusmallissa määritellyt vuokranmäärittäysperusteet ei sovelleta ARA-kohteisiin eikä 1.1.2023 siirtyneisiin sopimuksiin. ARA-kohteiden vuokra määrittyy ARA-laskentaperusteiden mukaan, ja siirtyneissä sopimuksissa noudatetaan alkuperäistä vuokratasoa.

Aluehallitus on siirtänyt (28.1.2025 §25) Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallintosäännön 69 §:n ja 10.5 §:n 33 kohdan mukaista toimivaltaansa koskien kiinteistöjen, rakennusten, toimitilojen ja maa-alueiden vuokralle ottamisesta, vuokralle antamisesta sekä vuokraamisen jatkamisesta siten, rahoitus- ja investointijohtaja päättää kiinteistöjen, rakennusten, toimitilojen ja maa-alueiden vuokralle ottamisesta, vuokralle antamisesta sekä vuokraamisen jatkamisesta kun vuokrasopimuksen kesto on enintään 5 vuotta tai kun vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja vuokrasopimuksen arvo on alle 250.000 euroa/vuosi.
(SA-K)

Toimivallan peruste

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallintosääntö 69 § ja 10.5 § 33 kohta sekä aluehallituksen päätös 27.1.2025 § 25

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää

1. hyväksyä kohteiden 8 ja 10 vuokrasopimukset, liitteet ja muistion
2. merkitä tiedoksi kohteiden 1-7, 9 ja 11-12 vuokrasopimukset ja liitteet
3. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtajan allekirjoittamaan kohteiden 8 ja 10 vuokrasopimukset ja tekemään teknisiä tarkennuksia ja täsmennyksiä sopimusasiakirjoihin.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, Janakkalan kunta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus