

Vuokrasopimusten hyväksyminen Lopen 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
- osavuokra-kohteet
- koko / pääosa kiinteistöstä (yhtiöitettävät kohteet)

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

Vuokrakohteet

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

Vuokrakohteet:

Kohde-numero	Vuokranantaja	Kohde	Vuokranmääritys-peruste	Arvio kokonais-vuokrasta (€/vuosi)
1	Loppi	Eedilä	osa	74 470,68
2	Loppi	Hoivakoti Salmela ARA	ARA	0,00
3	Loppi	Joentaan koulu	osa	870,48
4	Loppi	Kormun koulu	osa	989,04
5	Loppi	Launosten neuvola ja kouluterveydenhoito	osa	13 124,40
6	Loppi	Lopen kunnantalo	osa	32 892,12
7	Loppi	Lopen terveysasema	toteuma	148 894,39
8	Loppi	Lopen yhtenäiskoulu A-rakennus	osa	9 571,68
9	Loppi	Lopen yhtenäiskoulu B-rakennus	osa	20 020,08
10	Loppi	Lopen yhtenäiskoulu luokat 1-6	osa	4 023,96
11	Loppi	Länsi-Lopen koulu	osa	1 977,96
12	Loppi	Läyliäisten kouluterveydenhoito*	osa	4 694,76

Vuokrakohteisiin sovelletaan vahvistettua vuokrasopimusmallia. Lopen kunnan osalta on erillismuistiolla sovittu terveysaseman (kohde 7) pääomavuokran määrittäminen, joka vastaa sopimuksen mukaisia periaatteita

Kohteille on laadittu arvio vuotuisesta kokonaisvuokrasta. Vuokran määräytymiseen vaikuttaa ylläpitovuokra, joka perustuu toteutuneisiin huolto- ja ylläpitokustannuksiin. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuosittain.

Vuokrasopimusmallissa määriteltyjä vuokranmäärityspерusteita ei sovelleta ARA-kohteisiin eikä 1.1.2023 siirtyneisiin sopimuksiin. ARA-kohteiden vuokra määräytyy 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 merkitä tiedoksi kohteiden 1 -12 vuokrasopimukset ja liitteet.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, Lopen kunta

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta