

Vuokrasopimusten hyväksyminen Forssan kaupungin, 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

Forssan kaupunki ja Kanta-Hämeen hyvinvointialue ovat tarkastelleet vuokrakohteet ja luokitelleet ne vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Vuokrakohteet:

Kohde-numero	Vuokranantaja	Kohde	Vuokranmääritys-peruste	Arvio kokonais-vuokrasta (€/vuosi)
1	Forssa	Aktiivi	osa	129 486,45
2	Forssa	Forssan Kaupungintalo	osa	32 053,58
3	Forssa	Forssan pääterveysasema	toteuma	672 247,40
4	Forssa	Forssan Yhteislyseo	osa	9 056,29
5	Forssa	Heikanrinteen asumispalvelukeskus ARA	ARA	
6	Forssa	Heikanrinteen asumispalvelukeskus ei-ARA	toteuma	414 127,85
7	Forssa	Keskuskoulu	osa	8 478,09
8	Forssa	Monitoimikeskus Akvarelli	osa	22 672,18
9	Forssa	Päivätoimintakeskus Päiväniitty + Niittyvilla asu	toteuma	172 574,97
10	Forssa	Heikan koulu	osa	3 582,60
11	Forssa	Talsoilan koulu	osa	5 186,96
12	Forssa	Kuhalan koulu, teknisen työn tila	osa	2 340,00
13	Forssa	Kojjärven koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
14	Forssa	Vieremän koulu	osa	2 554,35

Vuokrakohteisiin sovelletaan vahvistettua vuokrasopimusmallia. 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

1. hyväksyä kohteiden 3 ja 6 vuokrasopimukset ja liitteet
2. merkitä tiedoksi kohteiden 1,2,4,5 ja 7–14 vuokrasopimukset ja liitteet
3. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtajan allekirjoittamaan kohteiden 3 ja 6 vuokrasopimukset ja tekemään teknisiä tarkennuksia ja täsmennyksiä sopimusasiakirjoihin.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, Forssan kaupunki

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus