

Vuokrasopimusten hyväksyminen Hämeenlinnan 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 • osavuokrakohteet • koko / pääosa kiinteistöstä (yhtiöitettävät kohteet) Vuokrasopimusmallissa on määritelty toimitilavuokrien keskeiset ehdot ja periaatteet. Vuokran määräytymisperusteissa on huomioitu myös kuntien yhtiöittämisvelvoitteet. Vuokrakohteet Hämeenlinnan kaupunki ja Kanta-Hämeen hyvinvointialue ovat tarkastelleet vuokrakohteet ja luokitelleet ne vuokrasopimusmallin mukaisesti. Vuokrakohteet:

Kohde-numero	Vuokranantaja	Kohde	Vuokranmäärityspäätös	Arvio kokonaisvuokrasta (€/vuosi)
1	Hämeenlinna	Alvettulan koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
2	Hämeenlinna	Eteläisten koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
3	Hämeenlinna	Hakkalan koulu	osa	16 295,11
4	Hämeenlinna	Hauhon Yhtenäiskoulu	osa	12 860,54
5	Hämeenlinna	Jukolan koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
6	Hämeenlinna	Jukolan koulu	osa	12 110,42
7	Hämeenlinna	Kalvola, Iittalan koulu	osa	6 224,84
8	Hämeenlinna	Kaurialan uusi koulu	osa	3 594,74
9	Hämeenlinna	Kirkonkulman koulu	osa	24 706,37
10	Hämeenlinna	Konnarin koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
11	Hämeenlinna	Lammin päiväkot	osa	7 381,44
12	Hämeenlinna	Lammin terveyskeskus	toteuma	288 682,88
13	Hämeenlinna	Luolajan koulu, puurakennus	osa	3 090,07
14	Hämeenlinna	Luolajan koulu, puurakennus	Käyttöoikeus	1 144,44
15	Hämeenlinna	Miemalan koulu, päärakennus	Käyttöoikeus	1 144,44
16	Hämeenlinna	Miemalan koulu, päärakennus	osa	4 208,16
17	Hämeenlinna	Myllymäen kiviopiston oppilashuollon tilat	osa	4 126,97
18	Hämeenlinna	Nummikeskus	osa	34 345,84
19	Hämeenlinna	Ortelan koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
20	Hämeenlinna	Ortelan koulu, keittiö-, ruokalaraka	osa	2 863,20
21	Hämeenlinna	Renko, Rengon koulu	osa	5 836,96
22	Hämeenlinna	Ruununmylly, Mylly-rakennus	osa	7 869,50
23	Hämeenlinna	Saaristen koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
24	Hämeenlinna	Seminaarin koulu, oppilashuollon tilat	osa	37 943,14
25	Hämeenlinna	Tuomelan koulu	osa	15 774,18
26	Hämeenlinna	Tuuloksen koulu	Käyttöoikeus	1 144,44
27	Hämeenlinna	Verkatehdas, Arx-talo, Lyseon koulu	osa	8 734,80
28	Hämeenlinna	Vuorentaan koulu, ent.asuinrakennus	osa	13 267,80
29	Hämeenlinna	Vuorentaan koulu, uusi rakennus	Käyttöoikeus	1 144,44
30	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Hauhon terveysasema	toteuma	136 792,44
31	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Pollentien nuorisokoti	toteuma	57 320,52
32	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Tuuloksen vanhainkoti Hoivatuuli	toteuma	247 083,60

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

Hyvinvointialue jatkaa määräaikaista 1.1. – 31.10.2026 seuraavien kohteiden vuokraamista voimassa olevilla vuokrasopimusehdoilla (vuokra-asetus). Tiloista luovutaan, kun palveluverkkoon liittyvät muutokset valmistuvat 31.10.2026 mennessä.

- Ojoisten lastentalo, neuvola
- Ruununmylly, neuvola
- Idänpää terveysasema
- Ojoisten terveysasema
- Kumppanuustalo
- Jukolan terveysasema

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 kohteen 12 vuokrasopimuksen ja liitteet
2. merkitä tiedoksi kohteiden 1–11 ja 13–32 vuokrasopimukset ja liitteet
3. merkitä tiedoksi määritettyjen kohteiden vuokraaminen määräaikaaisesti 1.1. – 31.10.2026 voimassa olevilla vuokrasopimusehdoilla (vuokra-asetus)
4. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtajan allekirjoittamaan kohteen 12 vuokrasopimuksen ja tekemään teknisiä tarkennuksia ja täsmennyksiä sopimusasiakirjoihin.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, Hämeenlinnan kaupunki

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus