

Rakennusten omistusoikeuden luovutus Forssan kaupungilta hyvinvointialueelle

Aluehallitus 01.12.2025
15284/10.01.01/2025

Valmistelija

rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 461 7820,
petrus.kukkonen(at)omahame.fi

Selostus

Aluevaltuusto hyväksyi kokouksessaan 9.5.2023 talouden tasapainottamisohjelman (tasapainottamisohjelma 1). Osana talouden tasapainottamisohjelmaa aluevaltuusto päätti käynnistää selvityksen, jolla varmistetaan yhteensä noin 93,8 miljoonan euron kustannussäästöjen toteutuminen nykyiseen toimintakatteen kasvu-uraan nähden vuosina 2026–2030.

Aluevaltuuston päätöksessä (AV 9.5.23) todetaan, että hyvinvointialue irtisanoo epätarkoituksenmukaiset kuntien kanssa solmitut vuokrasopimukset, jotka on tehty toimeenpanolain nojalla.

Hyvinvointialueen aluehallitus on aluevaltuuston linjausten mukaisesti 17.6.2024 §274 irtisanonut kaikki vuokra-asetukseen perustuvat vuokrasopimukset. Hyvinvointialue on käynnistänyt vuokrasopimusneuvottelut kaikkien kuntien kanssa elokuussa 2024.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Forssan kaupungin vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa rakennuskauppoja, kaupan kohteet:

- Heikanrinne, kiinteistötunnus: 61–4–3362
- Forssan pääterveysasema, kiinteistötunnus: 61–3–335–14
- Forssan paloasema, kiinteistötunnus: 61–8–1002

Rakennukset ovat tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle. Rakennuksissa on toimintaa viideltä toimialalta:

- Terveystieteiden toimiala
- Perhe-, sosiaali-, ja vammaispalveluiden toimiala
- Ikäihmisten toimiala
- Konserni – ja tukipalvelut
- Pelastustoimi

Kaupan kohteiden arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämissä periaatteiden mukaisesti, Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen.

Myytävien rakennusten tasearvot (kauppasummat) vuoden 2025 lopussa olisivat arviolta:

- Heikanrinne	702 326,60 € (2 681 565 €-1 979 238,40 €)
- Forssan pääterveysasema	1 433 414 €
- Forssan paloasema	789 825 €

Heikanrinteen palvelukeskukseen Forssan kaupunki on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämisselityksen (ARA) myöntämää korkotukilainaa Nordea pankista. Kaupantekohetken lainan jäljellä oleva pääoma

vähennettäisiin tasearvosta kauppahinnan suorittamisen yhteydessä ja laina siirtyisi hyvinvointialueen vastattavaksi. Korkotukilainan pääoma 31.12.2025 on 1 979 238,4 €. Kaupunki hakee Nordea pankilta suostumuksen lainan siirtämiseksi. Rakennuksen luovutukseen on haettu luovutuksen saajan nimeämistä ja luovutuskorvauksen vahvistamista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueella:

- Heikanrinne: Tontin pinta-ala 19443 m², tonttivuokra 12 443 €/vuosi
- Forssan pääterveysasema: Tontin pinta-ala 28350 m² tonttivuokra 18144 €/vuosi
- Forssan paloasema: Tontin pinta-ala 6130 m², tonttivuokra 3923 €/vuosi

Tonttien pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Forssan paloasema sijaitsee tällä hetkellä samalla tontilla kuin Forssan kaupungintalo. Kaupunki vastaa tontin lohkomisesta ja määräalan muodostamisesta.

Tonttien vuokra-aika alkaisi, kun vuokrasopimus on molempien osapuolten toimesta hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu. Vuokra-aika päättyisi 31.12.2055.

Rakennuksen tekninen kunto

Palveluverkkovalmistelun yhteydessä Trelum Oy laati vuonna 2023 suuntaa antavan arvioinnin vuokra-kohteiden teknisestä kunnosta. Arvio sisältää kunkin rakennuksen teknisen kunnan sekä arvion tarvittavan peruskorjauksen toteutusajankohdasta.

Rakennusten tekninen kunto ja arvio peruskorjauksen toteutus vuodesta:

- Heikanrinne:
 - o tekninen kunto: tyydyttävä ja peruskorjaus 2040
- Forssan pääterveysasema:
 - o tekninen kunto: hyvä ja peruskorjaus 2040–2050
- Forssan paloasema:
 - o tekninen kunto: hyvä/tyydyttävä ja peruskorjaus 2038

Lainsäädäntö

Esitetyllä kaupalla muutetaan hyvinvointialueen vuokravastuita ja kaupat ovat taseeseen aktivoitavia investointeja. Ne on esitettävä hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa, joka toimii lainanottovaltuuden laskentaperusteena.

Hyvinvointialue lain (29.6.2021/611) 15 §:n perusteella valtioneuvosto päättää vuosittain valtiovarainministeriön esityksestä hyvinvointialueen tilikausittaisen valtuuden määrästä pitkäaikaisen lainan ottamiseksi. Hyvinvointialue saa ottaa lainaa päätöksen mukaisen määrän 16 §:ssä tarkoitetun investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseksi. Valtioneuvoston aiemmat päätökset valtuuden määrästä otetaan huomioon lainanottovaltuuden määrässä. Jos julkisen talouden, valtiontalouden tai hyvinvointialueen rahoitusasema heikentyy merkittävästi ja poikkeuksellisesti, hyvinvointialueen lainanottovaltuus voidaan vahvistaa aikaisemmin päätettyä lainanottovaltuutta pienemmäksi.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle ei ole myönnetty lainanottovaltuutta tilikaudelle 2026. Hyvinvointialueen aluevaltuusto on päättänyt hakea muutettua lainanottovaltuutta 30.9.2025 §74.

Valtioneuvosto muuttaa hyvinvointialueen lainanottovaltuutta, jos investointi on välttämätön hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen tuottamisen jatkuvuuden kannalta tai lainsäädännössä edellytettyjen palvelujen turvaamiseksi eikä investointitarvetta voida kattaa muulla tavoin. Lainanottovaltuuden muuttamisesta voidaan päättää hyvinvointialueen hakemuksesta tai valtiovarainministeriön, sosiaali- ja terveysministeriön tai sisäministeriön aloitteesta.

Hyvinvointialueen päätös kaupan toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on myönnetty lainanottovaltuus valtioneuvoston toimesta. Hyvinvointialue kattaa kaupat rahavaroilla, joten todellisesta lainanottotarvetta ei synny.

(SA-K)

Toimivallan peruste

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallintosääntö 10.5 § 8 kohta ja 9.3 § 5 kohta

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää

1. esittää aluevaltuustolle määrärahan myöntämistä rakennuskauppojen toteuttamiseksi ja niiden kirjaamista hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan vuosille 2026 - 2029
2. hyväksyä kauppaan liittyvät kauppakirjat ja vuokrasopimukset
3. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen
 1. tekemään pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin.
 2. hakemaan valtioneuvoston lupaa rakennuskauppojen toteuttamiseksi
 3. allekirjoittamaan kauppakirjat ja vuokrasopimukset.

Hyvinvointialueen päätös kaupan toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on myönnetty valtuus valtioneuvoston toimesta.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus