

Kiinteistökauppa Jokioinen - Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Aluehallitus 08.12.2025 § 435
15599/10.01.01/2025

Valmistelija

rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 4617 820,
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 Jokioisten vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa rakennuskauppa;

- Palvelukeskus Intalankartano, Intalantie 27, kiinteistötunnus: 169–408–1–1405

Rakennus ovat tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle. Kauppaan ei sisälly kiinteistöllä sijaitseva Jokioisten kartanon ent. vanhainkoti, Vanhala, eikä ns. pihatalo, entinen henkilökunnan asuntola.

Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämisperiaatteiden mukaisesti. Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen.

Kauppahinta (31.12.2025): 3 902 139,47 €

Kohteeseen on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotulilaina Kuntarahoituksen kautta. Myyjä vastaa korkotukilainan takaisinmaksusta sekä kohteeseen liittyvien ARA-velvoitteiden poistamisesta ennen omistusoikeuden siirtymistä ostajalle.

Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella YS- tontilla. Kaupan osapuolet tekevät erillisen vuokrasopimuksen kaupan kohdetta koskevan tontin, n. 18 100 m² määräalan vuokraamisesta. Vuotuinen vuokra on sopimuksen alkaessa 11584 €/vuosi. Määräalan vuokra-aika alkaa, 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 arvion vuokrakohteiden teknisestä kunnosta. Arvio

sisältää rakennuksen teknisen kunnan sekä arvion tarvittavan peruskorjauksen toteuttamisajankohdasta.

Arvio: Rakennuksen tekninen kunto on hyvä. Peruskorjaus 2040–2050.

Investointisuunnitelma ja lainanottovaltuus

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 edellytetyjen 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 täytöntöönpanokelpoinen 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 rakennuskaupan toteuttamiseksi ja niiden kirjaamista hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2026–2029
2. hyväksyä kauppaan liittyvän kauppakirjan ja vuokrasopimuksen
3. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkosen

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

Aluehallitus hyväksyi päätösesityksen.

Lotta Saarenmaa poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (palvelussuhdejäävi).

Täytäntöönpano

päätösesitys / aluevaltuusto

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta