

Kiinteistökauppa Hausjärvi - hyvinvointialue

Aluehallitus 01.12.2025 § 417

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 nähdessä 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 Hausjärven kunnan vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa rakennuskauppa kiinteistöillä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38 sijaitsevasta Lehtimajat -rakennuksesta, osoite Kuusitie 10 – 18 Oitti. Rakennuksen kokonaisala on 6240 m², tilavuus 22800 m³ ja kerrosala 5973 m².

Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle.

Rakennuksessa on toimintaa kolmelta toimialalta:

- Terveystieteiden toimiala
- Perhe-, sosiaali-, ja vammaispalveluiden toimiala
- Ikäihmisten toimiala

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen. Rakennuksen kauppahinta on 911 990,35 euroa. (31.10.2025)

Rakennus sijaitsee asemakaavassa YS (sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue) – merkityllä tontilla. Tontin pinta-ala on noin 19 440 m². Tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu. Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 10 000 kerrosneliömetriä, josta on käytetty 5 973 kerrosneliömetriä.

Kaupan kohde sijaitsee myyjän omistamalla kiinteistöllä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38. Kiinteistöt lohkotaan yhdeksi kiinteistöksi myyjän toimesta. Myyjä vastaa tontin muodostamisen kustannuksista.

Tontin vuokra-aika alkaa, kun vuokrasopimus on molempien osapuolten toimesta hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055.

Rakennuksen tekninen kunto

Palveluverkko valmistelun yhteydessä Trellum Oy on vuonna 2023 laatinut suuntaa antavan arvioinnin vuokrakohteiden teknisestä kunnosta. Lehtimajat kiinteistön tekninen kunto on arvioitu tyydyttäväksi, ja rakennuksen peruskorjauksen arvioidaan ajoittuvan vuosille 2032–2035.

Lainsäädäntö

Esitetyllä kaupalla muutetaan hyvinvointialueen vuokravastuita ja kaupat ovat taseeseen aktivoitavia investointeja. Ne on esitettävä hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa. Investointisuunnitelma ei saa olla ristiriidassa hyvinvointialueesta annetun lain 15 §:ssä tarkoitetun hyvinvointialueen lainanottovaltuuden kanssa.

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 terveystieteiden ministeriön tai sisäministeriön aloitteesta.

Hyvinvointialueen päätös kaupan toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on myönnetty lainanottovaltuus valtioneuvoston toimesta. Hyvinvointialue kattaa kaupat rahavaroilla, joten todellista pitkäaikaisen lainan tarvetta 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 Kukkosen
 1. tekemään pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin
 2. hakemaan valtioneuvoston lupaa kaupan toteuttamiseksi
 3. allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamista koskevat asiakirjat.

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

Päätös

Aluehallitus päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta

Aluehallitus 08.12.2025 § 433
15296/10.01.01/2025

Valmistelija

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

Selostus

Aluehallitus on päättänyt kokouksessaan 1.12.2025 siirtää tämän asian käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.

Toimivallan peruste kohta

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

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 Kukkosen
 1. tekemään pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin
 2. hakemaan valtioneuvoston lupaa kaupan toteuttamiseksi
 3. allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamista koskevat asiakirjat.

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

Päätös

Aluehallitus hyväksyi päätösesityksen.

Heini Ristavaara poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Täytäntöönpano

Päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta