

Hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin kiinteistöjärjestely

Aluehallitus 28.04.2025 § 130

Valmistelija

rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 461 7820, petrus.kukkonen@omahame.fi, riskienhallintapäällikkö Anu Junikka puh. 040 538 6859, anu.junikka@omahame.fi, rahoituspäällikkö Anna-Liisa Gullsten, puh. 040 540 5379, anna-liisa.gullsten@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. Ensisijaisesti pyritään neuvottelemaan pidempiaikainen vuokrasopimus ja alentamaan hyvinvointialueen vuokratkustannuksia, mikäli rakennusten tekninen kunto, sijainti ja toiminnallisuus mahdollistavat pitkäaikaisen toiminnan tiloissa.

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.

Toteutettava järjestely

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Riihimäen kaupungin vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa kiinteistöjä koskeva järjestely. Järjestelyssä sopijapuolet luovuttaisivat toisilleen omistuksessaan olevaa kiinteistö omaisuutta seuraavasti:

- Hyvinvointialue
 - o Riihimäen sairaalan tontti, kiinteistötunnus: 694–19–1901–3
- Riihimäen kaupunki
 - o Riihimäen paloasema Kiinteistö Oy osakkeet, Y-tunnus 2531989–4
 - o Riihikoti, osoite, kiinteistötunnus 694–19–1929–3

Kiinteistöjärjestelyn taloudellisia vaikutuksia on arvioitu neuvottelujen aikana, ja kiinteistökaupan kohteena olevista kohteista on tehty markkina-arvoanalyysi.

Riihimäen kaupungin myytävien kohteiden osalta kiinteistökauppa koskee rakennuksia ja tontit jäisivät kaupungin omistukseen. Hyvinvointialue vuokraa Riihimäen kaupungilta sairaalan, Riihikodin ja paloaseman tontit.

Sairaalan tontin käyvän arvon määrittäminen

Markkina-arvoanalyysin mukaan kiinteistöjärjestelyn kohteiden käypä arvo vastaa arvonmäärityksen marginaalien rajoissa kiinteistöjen arvioituja arvoja.

Kiinteistökauppa perustuu seuraaviin markkina-arvoihin:

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistama:

Kaupan kohde	Käypä arvo
Riihimäen sairaalan tontti	2 926 296 €

Järjestelyssä hyvinvointialue myy sairaala-alueen tontin Riihimäen kaupungille. Tontilla olevat rakennukset jäävät hyvinvointialueen omistukseen ja hyvinvointialue vuokraa tontin Riihimäen kaupungilta. Tontin vuokrasopimus on voimassa 31.12.2031 asti, minkä jälkeen vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla, ellei vuokrasopimusta ole kirjallisesti irtisanottu 30.6.2031 mennessä päättymään 31.12.2031. Vuokrasopimuksen jatkuessa toistaiseksi, lasketaan 12 kuukauden irtisanomisaika alkavaksi 30.6. tai 31.12.

Vuokrasopimuksen voimassa olon päättyessä hyvinvointialue vastaa rakennusten purkamisesta, tai vaihtoehtoisesti Riihimäen kaupungilla on oikeus lunastaa tontilla olevat rakennukset erikseen sovittavalla arvolla.

Riihimäen sairaalan tontin arvo perustuu sekä hyvinvointialueelle A-insinöörien tekemään selvitykseen että Riihimäen kaupungin tekemään arvioon Riihikodin tontin arvosta.

Riihimäen paloaseman ja Riihikodin käyvät arvot

Riihimäen kaupungin omistamat:

Kaupan kohde	Käypä arvo
Riihimäen paloasema, Kiinteistö Oy Riihimäen Paloasema, y-tunnus 2531989-4, osakkeet 1-100 edustaen yhtiön koko osakepääomaa	Osakkeiden velaton kauppahinta 3 972 000 €
Riihikoti, rakennukset ja maanvuokrasopimus	Rakennusten kauppahinta 3 322 014 €

Riihimäen paloaseman rakennukset omistaa keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka osakekanta siirtyy kaupan yhteydessä Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Kiinteistöyhtiön taseessa on Kuntarahoituksen myöntämä laina, jonka vakuutena oleva Riihimäen kaupungin takaus korvataan hyvinvointialueen Kuntarahoitukselle myöntämällä takauksella.

Kiinteistöyhtiöllä on em lainan lisäksi kassavaroja, mitkä huomioidaan kauppahinnan määrittämisessä seuraavalla tavalla: Velaton kauppahinta: 3 972 000 € – (laina 3 005 140 € (31.3.2025) + kassavarat 105 996,11 € (15.4.2025)). Riihimäen paloasema nettokauppa-arvo on näillä arvoilla n. 1 072 856 €.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen käteismaksuosuus kauppahinnasta on ylläesitettyillä arvoilla 1 468 574 euroa.

Riihikodin ja Kiinteistö Oy Riihimäen Paloaseman markkina-arvo perustuu riippumattoman asiantuntijana toimittamiin Conmer Oy:n arviokirjoihin (Riihikoti, Arviokirja 4.3.2025 Conmer Oy AKA 0502025 sekä Kiinteistö Oy Riihimäen Paloasema, Arviokirja 13.12.2025 Conmer Oy AKA 0502025). Kiinteistöjärjestelyssä hyvinvointialue vuokraa Riihimäen sairaalan, Riihimäen paloaseman ja Riihikodin tontit Riihimäen kaupungilta.

Kuntarahoitus Oy:lle annettava omavelkainen takaus Kiinteistö Oy Riihimäen Paloaseman lainan takaisin maksun vakuudeksi

Laki hyvinvointialueesta 22 §:ssä säädetään, että aluevaltuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Hyvinvointialuelain 134 §:n mukaan hyvinvointialueen myöntämä laina taikka takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa hyvinvointialueen kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Hyvinvointialue ei saa myöntää lainaa taikka takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Hyvinvointialueen edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

Hyvinvointialue voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu hyvinvointialuekonserniin, se on hyvinvointialueiden yhteisessä määräysvallassa, yhden tai useamman hyvinvointialueen ja valtion yhteisessä määräysvallassa taikka yhden tai useamman hyvinvointialueen ja yhden tai useamman kunnan yhteisessä määräysvallassa.

Hyvinvointialue voi 2 momentissa säädetyn estämättä myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

Hyvinvointialueen on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen SEUT 107 ja 108 artiklan soveltamisesta valtiontukeen takauksina (2008/C155/02). Tiedonannon 3.2. Yksittäiset takaukset kohdan mukaan komissio katsoo, että kaikkien seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole valtiontukea:

- Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Tämä tarkoittaa, että takaus liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu.
- Takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä. Tätä rajoitusta ei sovelleta, kun takaus on annettu velkapaperille. Takauksen määrän tulee pienentyä lainasaamisen kanssa samassa suhteessa.
- Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta. EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Hyvinvointialueen kyky suoriutua lakisääteisistä tehtävistä ei vaarannu hyvinvointialueen myöntäessä Kiinteistö Oy Riihimäen paloasemalle takauksen.

Aluevaltuusto on hyväksynyt 4.12.2023 § 466 (HVA/8227/00.02.05/2023) Rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteista, jossa määritellään myös takauksiin liittyvät periaatteet. Kunkin takauksen yksityiskohtaiset ehdot määritellään erikseen ja arvioidaan takauksen määrää ja riskiä. Takauksen palkkio on 1 % takauksen arvosta. Takauksen saajan on toimitettava vuosittain hyvinvointialueelle tilinpäätöstiedot ja talousarvio, sekä ilmoitettava välittömästi sellaisista asioista, joilla on vaikutus hyvinvointialueen vastuisiin.

Takaus kattaa Kuntarahoituksen lainan (nro 16825/13) pääoman lisäksi korot, viivästyskorot, kulut sekä muut mahdolliset lainan liitännäiskustannukset. Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti maksettu luotonantajalle. Hyvinvointialueen takausvastuun vastavakuudeksi pyydetään kiinteistöyhtiön ottama pankkitakaus tai vastaava takaus.

Taloudelliset näkökulmat

Kiinteistöjärjestelyn osalta on tehty tarkennettu tulos- ja kassavirtalaskelma järjestelyn taloudellisista vaikutuksista Riihimäen kaupungille ja Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle.

Esitetty kiinteistöjärjestely on hyvinvointialueen näkökulmasta taloudellisesti kannattava ratkaisu. Sairaalan tontin myynti tuo kertaluonteisen myyntivoiton hyvinvointialueelle ja kymmenen vuoden tarkastelu jaksolla hyvinvointialueen positiivinen tuloslaskelma vaikutus on 7–10 miljoonaa euroa.

Riihimäen kaupungin näkökulmasta sote-kiinteistöihin liittyvät riskit pienentyvät ja alueen jatkokehittäminen tuo kaupungille mahdollisesti lisätuloja pidemmällä aikajaksolla.

Kiinteistöjärjestelyssä hyvinvointialue vastaa mahdollisista kiinteistöjen purkukustannuksista, joka vastaavasti pienentää kaupungin riskejä Riihikodin kiinteistön osalta.

Maa-alueiden omistaminen ja maankäytön suunnittelu eivät kuulu hyvinvointialueen toimialaan, joten on perusteltua, että maa-alueisiin liittyvä kehittäminen, jatkosuunnittelu ja muut asiat siirtyvät kaupungin vastuulle.

Toiminnalliset näkökulmat

Toiminnallisesta näkökulmasta hyvinvointialueen on perusteltua omistaa palveluverkon kannalta keskeiset kiinteistöt alueella. Riihikoti ja paloasema ovat toimialojen näkökulmasta keskeiset kohteet Riihimäellä.

Lainsäädäntö

Esitetyllä kiinteistöjärjestelyllä muutetaan hyvinvointialueen vuokravastuita ja kiinteistökaupat ovat taseeseen aktivoitavia investointeja. Kiinteistöjärjestelyt on esitettävä hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa, joka toimii lainanottovaltuuden pohjana.

Esitettyä kiinteistöjärjestelyä ei ole käsitelty osana hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa vuosille 2025–2028.

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.

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.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue on hakenut muutettua lainanottovaltuutta marraskuussa 2024. Muutettu lainanottovaltuus on myönnetty alueelle 6.2.2025 valtioneuvoston päätöksellä.

Kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi hyvinvointialueen on haettava lainanottovaltuuden muuttamista, vaikka alue ei todennäköisesti tarvitse pitkäaikaista lainaa kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi. Lainanottovaltuuden laskentaperusteiden mukaan hyvinvointialueen on haettava ns. laskennallista lainanottovaltuutta järjestelyn toteuttamiseksi

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

(SA-K)

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää esittää, että aluevaltuusto

1. hyväksyy kiinteistöjärjestelyyn liittyvät kauppakirjat ja vuokrasopimukset;
2. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkosen
 - Tekemään teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin.
 - Täsmäyttämään määritetyn kauppahinnan Kiinteistö Oy Paloaseman kassavarojen osalta 30.6.2025 arvolla
 - Hakemaan valtioneuvoston lupaa kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi
 - Allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamista koskevat asiakirjat;
3. päättää antaa omavalkaisen takaussitoumuksen Kuntarahoitus Oy:lle Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman lainan (nro 16825/13) takaisinmaksamisen vakuudeksi sekä
4. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtajan neuvottelemaan Kuntarahoituksen kanssa Kiinteistö Oy Paloaseman lainan takausehdot sekä allekirjoittamaan vakuusasiakirjat.

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

Päätös

Aluehallitus päätti jättää asian pöydälle.

Eija Aittola, Lauri Jormanainen ja Hannele Saari poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen oli kokouksessa paikalla asian-tuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Täytäntöönpano

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Aluehallitus 05.05.2025
5405/10.01.01/2025

Valmistelija

rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 461 7820, petrus.kukkonen@omahame.fi, riskienhallintapäällikkö Anu Junikka puh. 040 538 6859, anu.junikka@omahame.fi, rahoituspäällikkö Anna-Liisa Gullsten, puh. 040 540 5379, anna-liisa.gullsten@omahame.fi

Selostus

Aluehallitus on päättänyt kokouksessaan 28.4.2025 jättää asian pöydälle. Jatketaan asian käsittelyä.

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää esittää, että aluevaltuusto

1. hyväksyy kiinteistöjärjestelyyn liittyvät kauppakirjat ja vuokrasopimukset;

2. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkosen
- Tekemään teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin.
- Täsmäyttämään määritetyn kauppahinnan Kiinteistö Oy Paloaseman kassavarojen osalta 30.6.2025 arvolla
- Hakemaan valtioneuvoston lupaa kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi
- Allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamista koskevat asiakirjat;

3. päättää antaa omavelkaisen takaussitoumuksen Kuntarahoitus Oy:lle Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman lainan (nro 16825/13) takaisinmaksamisen vakuudeksi sekä

4. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtajan neuvottelemaan Kuntarahoituksen kanssa Kiinteistö Oy Paloaseman lainan takausehdot sekä allekirjoittamaan vakuusasiakirjat.

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

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösesitys / aluevaltuusto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto