

KH/586/2025

70 § Riihimäen kaupungin ja Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kiinteistöjärjestely

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksyttiin ja tarkastettiin heti kokouksessa.

Käsittely Lauri Jormanainen ilmoitti olevansa Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallituksen jäsenenä esteellinen (hallintolaki 28 §, kohta 5) käsittelemään asiaa ja poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus Elinvoimalautakunta päättää

- ostaa Riihimäen sairaalan tontin (694-19-1901-3) Kanta-Hämeen hyvinvointialueelta hintaan 2 926 296 € ja vuokrata sen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti hyvinvointialueelle 202 481 euron vuosivuokralla sekä
- vuokrata Riihikodin (694-19-1929-3) tontin Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle 70 769 euron vuosivuokralla.

Tarvittaessa allekirjoitettaviin kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen voidaan tehdä vähäisiä ja ei olennaisia muutoksia, joilla ei saa heikentää kaupungin asemaa sopijapuolena.

Päätös on ehdollinen, kunnes kaupunginvaltuusto on myöntänyt tarvittavan lisämäärärahan, kaikki järjestelyn osapuolet ovat hyväksyneet järjestelyn ja sopimukset on allekirjoitettu.

Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksytään ja tarkastetaan heti kokouksessa.

Esittelijä Elinvoimajohtaja

Valmistelijat Talousjohtaja Pekka Karvonen
Rakennuspäällikkö Paavo Vuori
Kaupunginlakimies Mikko Heiskanen

Asiaselostus Kaupunginhallitus käsitteli asiaa (§ 114) 28.4.2025 pitämässään kokouksessa, jonka jälkeen Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluehallitus on päättänyt 5.5.2025 pitämässään kokouksessa, että suunniteltu kiinteistöjärjestely Riihimäen kaupungin kanssa palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Päätöksen mukaan sopimuskokonaisuuteen on tehtävä täsmennyksiä. Aluehallitus käsittelee kiinteistöjärjestelyä uudelleen kokouksessaan 12.5.2025.

Vuokrasopimusten osalta ehdotetaan, että ne ovat määräaikaisia 31.12.2030 asti,

minkä jälkeen vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla, ellei vuokralainen ole irtisanonut vuokrasopimusta päättymään viimeistään 30.6.2030. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten 12 kuukauden irtisanomisaika lasketaan alkavaksi 30.6. tai 31.12. Vuokralaisella on lisäksi yksinomainen oikeus jatkaa vuokrasopimusten voimassa oloa niin kauan kuin tonteilla olevat rakennukset ovat hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastuslaitoksen käytössä.

Toimivallan peruste Riihimäen kaupungin hallintosäännön 27 § 9. kohdan mukaan elinvoimalautakunta päättää lautakunnan alaisen kiinteän omaisuuden, osuuksien ja muiden vastaavien omaisuuserien hankkimisesta, luovutuksista ja vuokrauksista sekä muista näihin liittyvistä sopimuksista hyväksytyn talousarvion puitteissa.

Liitteet Taloudellinen tarkastelu, Capex Advisors 7.2.2025
Riihimäen sairaala-alueen tontin kauppakirjaluonnos 5.5.2025
Riihimäen sairaalan maanvuokrasopimusluonnos 5.5.2025
Riihikodin tontin Kontiontie 73 vuokrasopimusluonnos 5.5.2025

Täytäntöönpano Esitys/kaupunginhallitus
Päätösote Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Lisätietoja antaa Elinvoimajohtaja Anna-Riitta Kujala, p. 040 515 0615

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Kaupunginhallitus 28.4.2025 § 114

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Käsittely Eija Aittola, Sari Jokinen, Lauri Jormanainen, Miia Nahkuri, Aino-Kaisa Pekonen ja Hannele Saari ilmoittivat olevansa hyvinvointialueen hallituksen jäsenenä tai varajäsenenä esteellisiä (HallintoL 28 §:n 1. momentin kohta 5) käsittelemään asiaa ja poistuivat kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi.

Kari-Veli Lehtonen ja Pekka Karvonen poistuivat kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn aikana klo 18.21.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy osaltaan Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kanssa tehtävän kiinteistöjärjestelyn ja ehdottaa:

1. tekniselle lautakunnalle, että osana kiinteistöjärjestelyä se päättää myydä Riihikodin (694-19-1929-3) rakennuksen sekä Riihimäen paloasema kiinteistö Oy:n osakkeet Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle liitteenä olevassa

kauppakirjaluonnoksessa eritellyin ehdoin.

2. elinvoimalautakunnalle, että osana kiinteistöjärjestelyä se:

- päättää ostaa Riihimäen sairaalan tontin (694-19-1901-3) Kanta-Hämeen hyvinvointialueelta hintaan 2 926 296 € ja vuokraa sen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti hyvinvointialueelle.
- päättää vuokrata Riihikodin (694-19-1929-3) tontin Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Sopimusluonnos on liitteenä.

3. kaupunginvaltuustolle, että se myöntää maanhankintainvestointeihin 2,93 miljoonan euron lisämäärärahan Riihimäen sairaalan tontin ostamista varten.

Päätös on ehdollinen, kunnes kaupunginvaltuusto on myöntänyt tarvittavan lisämäärärahan, kaikki järjestelyn osapuolet ovat hyväksyneet järjestelyn ja sopimukset on allekirjoitettu.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Valmistelijat Talousjohtaja Pekka Karvonen
Rakennuspäällikkö Paavo Vuori
Kaupunginlakimies Mikko Heiskanen

Asiaselostus Vuoden 2023 alusta voimaan astuneen hyvinvointialueuudistuksen myötä Riihimäen kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat kiinteistöt vuokrattiin Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle kolmen vuoden vuokrasopimuksella. 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.

Riihimäen kaupunginhallitus päätti toukokuussa 2024, että kaupungin omistamien sosiaali- ja terveystoimialan kiinteistöjen, toimitilojen tai osakkeiden myyntiprosessi käynnistetään viipymättä. Tavoitteena on saada ne myytyä 31.12.2025 mennessä.

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

Hyvinvointialue

- Riihimäen sairaalan tontti, kiinteistötunnus: 694-19-1901-3 § Tonttiala 7,0691 ha

Riihimäen kaupunki

- Riihimäen paloasema Kiinteistö Oy osakkeet
- Riihikoti (rakennus), osoite Kontiontie 73, 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 Riihikodin ja paloaseman tontit.

Kiinteistöjen markkina-arvojen määrittely

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

Kiinteistökauppa perustuu seuraaviin markkina-arvoihin:

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistama:

- Riihimäen sairaala, tontti 2 926 296 euroa

Järjestelyssä hyvinvointialue myy sairaala-alueen tontin Riihimäen kaupungille. Tontilla olevat rakennukset jäävät hyvinvointialueen omistukseen ja hyvinvointialue vuokraa tontin Riihimäen kaupungilta 31.12.2031 asti. Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokrasopimuksen päättyessä hyvinvointialue vastaa rakennusten purkamisesta. Riihimäen kaupungilla on oikeus lunastaa tontilla olevat rakennukset erikseen sovittavalla arvolla.

Riihimäen sairaalan tontin arvon määrittäminen perustuu A-insinöörien tekemään selvitykseen ja arvoa on verrattu Riihimäen kaupungin tekemään arvioon Riihikodin tontin maanarvosta.

Riihimäen kaupungin omistamat kohteet on järjestelyssä arvioitu seuraavasti:

- Riihimäen paloasema (velaton arvo + kassa-arvio) 1 072 856 euroa
- Riihikoti 3 322 014 euroa

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

Riihimäen paloasema on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka osakekanta siirtyisi kaupan yhteydessä Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Kiinteistöyhtiön taseessa

on kuntarahoituksen myöntämä laina 3 005 140 euroa (31.3.2025), jonka vakuutena oleva Riihimäen kaupungin takaus muutetaan hyvinvointialueen myöntämäksi takaukseksi. Kiinteistöyhtiöllä on myös kassavaroja, jotka on huomioitu kauppahinnan määrittämisessä. Kassavarat 31.3.2025 olivat 105 996,11 euroa. Kaupantekohetkellä lopullinen kauppahinta päivitetään vastaamaan senhetkistä kassa- ja lainatilannetta.

Riihikodin ja Paloasema kiinteistö Oy:n markkina-arvo perustuu ulkopuolisen Conmer Oy:n tekemään arviokirjaan.

Kiinteistöjärjestelyssä hyvinvointialue vuokraa Riihimäen sairaalan, Riihimäen paloaseman ja Riihikodin tontit Riihimäen kaupungilta.

Taloudelliset näkökulmat

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

Kiinteistöjärjestelyssä Riihikodin ja paloaseman tontit jäävät Riihimäen kaupungille ja Riihimäen sairaalan tontti siirtyy markkina-arvon mukaisesti kaupungille. Kaupunki saa kaupantekohetkellä korvauksen Riihikodista ja paloasemasta, mutta samalla kyseisistä rakennuksista saatavan vuokratuoton kertyminen lakkaa. Toisaalta maa-alueista saatavat tonttivuokrat ja kiinteistöverot kaupungille ovat noin 350 000 euroa/vuosi.

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. Käyttötalouden sekä kassavaikutusten osalta järjestely on alkuvuosina hieman negatiivinen, mutta nousee tarkastelujakson loppupäässä selvästi positiiviseksi, mikäli maa-alueiden jatkokehittämisessä onnistutaan. Kaupunki saa alkuvaiheessa noin 1,5 miljoonan euron myyntituoton ja lisäksi kaupunkikonsernin lainakanta pienentyy paloasemayhtiön 3 miljoonan euron lainan siirtyessä yhtiön mukana hyvinvointialueelle. Kokonaisuudessa järjestelyn toteuttaminen ei siis lisää kaupungin lainanottotarvetta, kun verrataan sitä vaihtoehtoon, jossa järjestelyä ei toteuta.

Tulevaisuudessa on mahdollista, että kaavoitus nostaa sairaalan tontin arvoa, mutta arvon nousua ei ole huomioitu järjestelyssä. Arvon noususta syntyvä hyöty ja mahdollinen riski on Riihimäen kaupungilla. Kaupungin osalta riskit liittyvät pääasiallisesti siihen, miten ja millä aikataululla kaupunki pystyy hyödyntämään

sairaalan ja Riihikodin maa-alueet. On mahdollista, että tuotot realisoituvat hitaammin tai pienempinä, kuin laskelmassa on esitetty.

Esitetty kiinteistöjärjestely on myös hyvinvointialueen näkökulmasta taloudellisesti kannattava ratkaisu. Sairaalan tontin myynti tuo kertaluonteisen myyntivoiton hyvinvointialueelle ja kymmenen vuoden tarkastelujaksolla hyvinvointialueen positiivinen tuloslaskelmavaikutus on 7-10 miljoonaa euroa. Hyvinvointialueen näkökulmasta on huomioitava, että Riihikodin kiinteistö on elinkaarensa päässä ja korvausinvestointi on toteutettava vuosina 2030-2040. Korvausinvestoinnilla ei ole vaikutusta kiinteistöjärjestelyn kannattavuuteen.

Maa-alueiden omistaminen ja maankäytön suunnittelu eivät kuulu hyvinvointialueen toimialaan, joten hyvinvointialueen on perusteltua siirtää maa-alueisiin liittyvä kehittäminen, jatkosuunnittelu ja muut asiat kaupungin vastuulle. Hyvinvointialueen toiminnallisesta näkökulmasta hyvinvointialueen on perusteltua omistaa palveluverkon kannalta keskeiset kiinteistöt alueella. Riihikoti ja paloasema ovat hyvinvointialueen 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.

Kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi hyvinvointialueen on haettava lainanottovaltuuden muuttamista, vaikka alue ei todennäköisesti tarvitse pitkäaikaista lainaa kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi. Lainanottovaltuuden laskentaperusteiden mukaan hyvinvointialueen on haettava niin sanottua laskennallista lainanottovaltuutta järjestelyn toteuttamiseksi 2025-2028. Kanta-Hämeen hyvinvointialue on hakenut muutettua lainanottovaltuutta marraskuussa 2024.

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

Järjestelyn päätösprosessi

Riihimäen kaupungin hallintosäännön mukaan elinvoimalautakunta *päätää lautakunnan alaisen kiinteän omaisuuden, osuuksien ja muiden vastaavien omaisuususerien hankkimisesta, luovutuksista ja vuokrauksista sekä muista näihin liittyvistä sopimuksista hyväksytyin talousarvion puitteissa*. Kiinteistöjärjestelyn

maankäyttöön liittyvät päätökset tekee siis elinvoimalautakunta.

Järjestelyn osana kaupunki ostaa hyvinvointialueelta sairaalan tontin. Hankintaan ei ole määrärahaa, joten valtuuston tulee vielä hyväksyä lisämääräraha, vaikka järjestelyä kokonaisuutena tarkastellen kaupunki ei hyvinvointialueelle rahaa siirrä.

Riihikodin rakennuksen sekä paloasemayhtiön myynnistä puolestaan päättää tekninen lautakunta. Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta *päättää lautakunnan alaisen kiinteän omaisuuden, toimitilojen, asuin- tai kiinteistöosakkeiden, osuuksien ja muiden vastaavien omaisuuserien hankkimisesta ja luovutuksista hyväksytyn talousarvion puitteissa.*

Toimivallan peruste Riihimäen kaupungin hallintosäännön kolmannen luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa hallinnosta ja taloudenhoidosta.

Liitteet Riihikodin rakennusten kauppakirjaluonnos
Riihimäen paloaseman osakkeiden kauppakirjaluonnos
Riihimäen sairaalan tontin kauppakirjaluonnos
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimusluonnos
Riihikodin tontin maanvuokrasopimusluonnos
Taloudellinen tarkastelu, Capex Advisors 7.2.2025

Täytäntöönpano Esitys/elinvoimalautakunta
Esitys/tekninen lautakunta
Esitys/kaupunginvaltuusto

Pöytäkirja Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Riihimäen kaupungin verkkosivuilla alkaen
nähtävänä 19.5.2025

 Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm: 16.5.2025

Oikaisuvaatimusohje

Pykälät: 59, 60, 64, 66, 67, 70

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Riihimäen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedonantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

on Riihimäen kaupungin elinvoimalautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: PL 125, 11101 Riihimäki

Käyntiosoite: Eteläinen Asemakatu 2, 11130 Riihimäki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@riihimäki.fi

Puhelinnumero: 019 758 4000/vaihde, 019 758 4030/kirjaamo

Kirjaamon aukioloaika ma-to 8-15, pe klo 8-14.30

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuksentekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Jos oikaisuvaatimusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Tietopyyntö

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Riihimäen kaupungin kirjaamosta.