

Hyvinvointialueen kiinteistöomaisuuden hallinta

Aluehallitus 05.10.2026
12143/10.01.01/2026

Valmistelija

rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 461 7820, petrus.kukkonen(at)omahame.fi, johtava juristi Kari Suokas, puh. 050 464 0336, kari.suokas(at)omahame.fi, toimialajohtaja Jussi Savola, puh. 040 330 5512, jussi.savola(at)omahame.fi

Selostus

Taustaa

Kanta-Hämeen hyvinvointialue on kasvattanut merkittävästi kiinteistöomaisuuttaan osana talouden tasapainottamistoimia. Vuosina 2024–2026 aikana hyvinvointialue on hankkinut omistukseensa useita palveluverkon kannalta keskeisiä kiinteistöjä. Kiinteistöomaisuuden määrä on kasvanut noin 110 000 htm²:llä. Viimeisimmistä kiinteistöhankinnoista aluevaltuusto päätti 16.12.2025 §116–120. Kiinteistöhankinnat on käsitelty osana lainanottovaltuuden muutosprosessia tilikausina 2024–2026. Kunta- ja alueministerin asettama valmisteluryhmä on loppuraportissaan todennut, että kiinteistökauppoja voidaan pitää välttämättöminä niistä aiheutuvien säästövaikutusten vuoksi.

Kiinteistökauppojen keskeisenä tavoitteena on ollut turvata palveluverkon toimintaedellytykset, mahdollistaa palveluverkon kannalta keskeisten kiinteistöjen pitkäjänteinen kehittäminen ja vähentää vuokrakiinteistöjen omistajanvaihdoksiin liittyviä riskejä. Osana palveluverkkomuutoksia hyvinvointialue on siirtänyt toimintaa hankkimiinsa kiinteistöihin ja vähentänyt merkittävästi vuokratilojen osuutta toimitilakannassaan.

Kiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen

Hyvinvointialueen omistamat kiinteistöt siirrettiin tilikauden 2026 alussa perustettuun taseyksikköön. Taseyksikköratkaisulla kiinteistöomaisuuden hallinta ja talouden seuranta keskitettiin omaksi kokonaisuudekseen. Taseyksiköllä on oma tuloslaskelma ja tase, mikä parantaa kiinteistötoiminnan tuottojen, kustannusten, investointien ja pääomien seurantaa.

Hyvinvointialue on laatinut alkuvuonna 2026 yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen kanssa laajan selvityksen kiinteistöjen yhtiöittämisen vaikutuksista hyvinvointialueen talouteen ja kiinteistöomaisuuden johtamiseen. Selvitys osoittaa, että kiinteistöjen siirtäminen hyvinvointialueen kokonaan omistamaan kiinteistöyhtiöön on kiinteistöomaisuuden hallinnan kannalta seuraava johdonmukainen vaihe.

Esitetty yhtiöittäminen koskee hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelutuotannossa käytettäviä toimitiloja (liite Kohteet). Yhtiöittämisen tavoitteena on selkeyttää kiinteistöomaisuuden johtamista, erottaa kiinteistöjen omistaminen ja ylläpito hyvinvointialueen varsinaisesta palvelutuotannosta sekä parantaa kiinteistöihin sitoutuneen pääoman, kustannusten ja riskien läpinäkyvyyttä. Yhtiömuoto mahdollistaa kiinteistökohtaisen talouden seurannan, investointien suunnitelmallisen toteuttamisen ja kiinteistöomaisuuden kehittämisen yhtenä kokonaisuutena. Palvelutuotannon näkökulmasta

tilakustannusten läpinäkyvyys parantuu ja tilatehokkuuden odotetaan nousevan.

Yhtiöittämisellä tavoitellaan myös kiinteistöjen elinkaaren hallinnan vahvistamista, investointitarpeiden ennakoitavuuden parantamista sekä kiinteistöomaisuuteen liittyvien vastuiden ja riskien selkeämpää kohdentamista. Kiinteistöyhtiön toiminnan lähtökohtana olisi hyvinvointialueen palvelutuotannon tarpeiden tukeminen kustannustehokkaasti ja pitkäjänteisesti ammattimaisella kiinteistöjohtamisella.

Esitetyssä ratkaisussa Kiinteistöyhtiö vastaa kiinteistöjen omistamisesta, elinkaaren hallinnasta ja investointiesityksistä sekä niiden toteutuksesta aluevaltuuston päätösten mukaisesti. Kiinteistöyhtiön investoinnit suunniteltaisiin osana hyvinvointialuekonsernin investointisuunnittelua, ja hyvinvointialue ohjaisi yhtiön toimintaa konserniohjauksen ja omistajaohjauksen keinoin.

Kiinteistöyhtiö esitetään muodostettavaksi Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistaman Kiinteistö Oy Oneston pohjalta, joka vastaa tällä hetkellä Jukolan terveysaseman hallinnoimisesta.

Kiinteistöyhtiön hallintaan ei siirrettä Ahveniston sairaalaa eikä Elsa- ja Pauli kodin kiinteistöjä. Elsa- ja Pauli kodin kiinteistöjen siirtoa arvioidaan myöhemmin.

Kiinteistöjen huolto – ja ylläpito

Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalvelujen järjestämistapa on arvioitu osana valmistelua. Valmistelussa arvioitiin palvelujen hankkimista markkinoilta, hyvinvointialueen sidosyksikön hyödyntämistä sekä näiden yhdistelmään perustuvaa hybridimallia. Ratkaisussa huomioidaan erityisesti kustannustehokkuus, toiminnan jatkuvuus, kriittisten kohteiden toimintavarmuus sekä sairaalakiinteistöihin ja lääkintätekniikkaan liittyvä erityisosaaminen. Arvioinnin perusteella on perusteltua hankkia kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalvelut Oma Hämeen tukipalvelut Oy:ltä, joka toimii nykyisessä rakenteessa myös palveluiden tuottajana. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen osaamisen, henkilöstön ja toimintamallien hyödyntämisen sekä palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamisen yhtiöittämisen yhteydessä. Palvelujen sisältöä, kustannuksia ja laatua ohjattaisiin kiinteistöyhtiön ja Oma Hämeen tukipalvelut Oy:n välisellä palvelusopimuksella ja siihen liitettävillä palvelutasovaatimuksilla. Palvelujen hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan palvelusopimuksen valmistelussa.

Kiinteistö Oy Onesto ja Oma Hämeen tukipalvelut Oy ovat esitetyssä järjestelyssä hyvinvointialueen yksinomaisessa määräysvallassa olevia sidosyksiköitä. Hankintalain 15 §:n 7 momentin (16.6.2026/519) mukaan hankintalakia ei sovelleta tilanteisiin, joissa sidosyksikkö, joka on hankintayksikkö, tekee hankinnan siihen yksin määräysvaltaa käyttävältä hankintayksiköltä tai saman hankintayksikön yksinomaisessa määräysvallassa olevalta toiselta sidosyksiköltä. Koska hyvinvointialue käyttää yksinomaista määräysvaltaa sekä kiinteistöyhtiöön että Oma Hämeen tukipalvelut Oy:öön eikä kummassakaan yhtiössä ole yksityistä pääomaa, säännöksen edellytykset täyttyvät. Tämä mahdollistaa huolto- ja ylläpitopalveluiden hankinnan Oma Hämeen tukipalvelut Oy:ltä ilman kilpailutusta.

Kiinteistöyhtiön määräysvalta

Esitetyssä järjestelyssä hyvinvointialue säilyttää määräysvallan kiinteistöyhtiössä. Järjestelyllä ei muuta hyvinvointialueen järjestämisvastuuta eikä palveluverkkoa koskevaa päätöksentekoa. Kiinteistöyhtiö toimii hyvinvointialueen strategisen ja taloudellisen ohjauksen alaisena. Palveluverkkoa, kiinteistöjen käyttötarkoitusta ja merkittäviä investointeja koskeva päätösvalta säilyy hyvinvointialueella.

Hallintosäännön 10 §:n mukaan aluehallitus mm. päättää edustajien nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin ja 35 §:n mukaan antaa hyvinvointialueen ennakkokannan konserniohjeen edellyttämissä asioissa. Ennakkokanta on hankittava merkittäviin toimenpiteisiin, kuten:

- toimintaan nähden merkittävät investoinnit
- toimintaan nähden tärkeän omaisuuden tai oikeuksien (mukaan lukien immateriaalioikeudet) hankkiminen, myyminen, vuokraaminen, luovuttaminen tai panttaaminen
- periaatteelliset tai taloudellisesti merkittävät sopimukset ja toiminnan laajat muutokset.

Kiinteistöyhtiön investointiesitykset käsitellään hyvinvointialueen toimielimissä ja investointisuunnitelman hyväksyy aluevaltuusto.

Kiinteistöomaisuuden hallinta: Hyvinvointialueen investointisuunnitelma 2027–2030

Hyvinvointialueesta annetun lain 16 §:n mukaan investointisuunnitelma kattaa hyvinvointialuekonsernin investoinnit ja rahoituksen sekä toimitilojen ja kiinteistöjen suunnitellut luovutukset. Suunnitelma koostuu sosiaali- ja terveydenhuollon osasuunnitelmasta ja pelastustoimen osasuunnitelmasta, eikä se saa olla ristiriidassa hyvinvointialueen lainanottovaltuuden kanssa. Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain 25 §:n mukaan hyvinvointialue saa toteuttaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilan tai kiinteistön luovutuksen vain, jos se sisältyy sosiaali- ja terveysministeriön hyväksymän osasuunnitelmaan. Hyvinvointialueen on lisäksi omistajaohjauksellaan huolehdittava siitä, etteivät hyvinvointialuekonsernin investoinnit tai pitkävaikutteisten hyödykkeiden luovutukset ole ristiriidassa hyväksytyn osasuunnitelman kanssa. Pelastustoimen järjestämisestä annetun lain 11 §:ssä säädetään vastaavasti investointisuunnitelman pelastustoimen osasuunnitelmasta ja sen hyväksymisestä. Kiinteistöyhtiölle siirtyvien kiinteistöjen tase arvo on kirjattu hyvinvointialueen täsmennetyn investointisuunnitelman kohtaan omaisuuden luovutukset. Ahveniston sairaala ja Elsa- ja Pauli kodin kiinteistöt on rajattu kiinteistöjärjestelyn ulkopuolelle. ARA-rajoitusten alaisten kohteiden osalta järjestelyn toteuttaminen edellyttää kohdekohtaisesti sovellettavien käyttö- ja luovutusrajoitusten sekä mahdollisten Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) lupien tai hyväksyntöjen selvittämistä ennen luovutusta.

Valtiontukioikeudellinen arviointi

Kiinteistö Oy Onesto on Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kokonaan omistama yhtiö, jonka tehtävänä on omistaa ja hallinnoida hyvinvointialueen omassa palvelutoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä. Yhtiö hallinnoi ainoastaan hyvinvointialueen käytössä olevia kiinteistöjä eikä tarjoa kiinteistöpalveluja ulkopuolisille markkinoille.

Järjestelyä on arvioitu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklan näkökulmasta. Valtiontukisääntelyn soveltuminen edellyttää muun ohella, että tuensaajaksi katsottava yksikkö harjoittaa taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Oneston toiminnan edellä kuvattu konsernin sisäinen luonne on otettu arvioinnissa huomioon. Koska kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen voi kuitenkin liittyä valtiontukioikeudessa tarkoitettua taloudellista toimintaa, järjestely on arvioitu myös markkinataloustoimijaperiaatteen mukaisesti. Arvioinnissa on siten varmistettu, että järjestelyn taloudelliset ehdot vastaavat ehtoja, jotka vastaavassa tilanteessa toimiva yksityinen markkinataloustoimija voisi hyväksyä.

Markkinaehtoisuusarvioinnissa on tarkasteltu hyvinvointialueen ja Kiinteistö Oy Oneston välisiä keskeisiä taloudellisia toimenpiteitä eli kiinteistöjen luovutusta, Kiinteistö Oy Onestolle myönnettävää omistajalainaa sekä yhtiöön tehtävää pääomasijoitusta. Vuokrasopimusten ehdot ja vuokrataso on otettu huomioon osana järjestelyn kokonaisarviointia, koska ne vaikuttavat kiinteistöjen käypään arvoon, yhtiön kassavirtaan ja lainanhoitokykyyn sekä sijoitetulle pääomalle muodostuvaan tuottoon. Kiinteistöt luovutettaan Kiinteistö Oy Onestolle riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) määrittämistä käyvistä arvoista. Käypien arvojen määrittämisessä on otettu huomioon järjestelyn yhteydessä tehtävien vuokrasopimusten ehdot. Luovutushinnan markkinaehtoisuutta on tämän vuoksi arvioitu yhdessä vuokrauksen ehtojen ja arvostuksessa käytettävän tuottovaatimuksen kanssa. AKA-arvioinnissa käytettyä tuottovaatimusta on verrattu vastaaviin yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavien markkinatoimijoiden edellyttämiin tuottotasoihin ottaen huomioon muun muassa vuokralaisprofiili, vuokrasopimusten pituus ja kohteiden käyttötarkoitus.

Kiinteistö Oy Onestolle myönnettävän omistajalainan ehdot määritetään markkinaehtoisesti ottaen huomioon yhtiön luottokelpoisuus, lainan vakuudet, laina-aika, lyhennysohjelma ja muut rahoitusehdot. Markkinaehtoisuutta on arvioitu vertaamalla rahoituksen hinnoittelua vastaavissa olosuhteissa markkinoilta saatavan rahoituksen arvioituun hintaan sekä vastaavien yhteiskuntakiinteistösijoittajien rahoitusehtoihin. Arvioinnin perusteella markkinaehtoisen marginaalin on arvioitu olevan noin 90–175 korkopistettä. Valmisteluhetken markkinatasolla 100 korkopisteen marginaali vastaa noin 4,3 prosentin kokonaiskorkoa. Lopullinen korko määritetään ja kiinnitetään lainasopimuksen allekirjoitushetken markkinatason perusteella siten, että lainan hinnoittelu on markkinaehtoinen. Omistajalaina on kiinteäkorkoinen, ja se lyhennetään lainasopimuksessa sovittavan lyhennysohjelman mukaisesti. Korko maksetaan kaikkina vuosina täysimääräisenä. Lainan vakuudeksi annetaan Kiinteistö Oy Onestolle luovutettaviin kiinteistöihin vahvistettavat kiinnitykset. Hyvinvointialue ei anna järjestelyssä Kiinteistö Oy Oneston rahoituksesta takausta.

Kiinteistö Oy Onestolle tehtävän enintään 5,0 miljoonan euron pääomasijoituksen markkinaehtoisuutta on arvioitu markkinataloussijoittajaperiaatteen mukaisesti suhteessa yhtiön liiketoimintasuunnitelmaan, ennakotuihin kassavirtoihin, pääomarakenteeseen, riskeihin ja sijoitetulle pääomalle odotettavissa olevaan tuottoon. Sijoitus toteutetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävänä oman pääoman ehtoisena sijoituksena. Sijoituksen taloudellinen tuotto omistajalle muodostuu yhtiön arvonnekehityksestä ja mahdollisesta myöhemmästä varojenjaosta. Sijoituksen määrä perustuu yhtiön toiminnan käynnistämisestä ja järjestelyn kertaluonteisista

kustannuksista aiheutuvaan pääomatarpeeseen sekä yhtiön riittävän vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden turvaamiseen. Sijoituksen määrää ja tuotto-odotusta on arvioitu kokonaisuutena suhteessa yhtiön ennakoituun taloudelliseen kehitykseen. Arvioinnin perusteella sijoituksen ehdot ja sijoitetulle pääomalle odotettavissa oleva tuotto vastaavat sitä, mitä vastaavissa olosuhteissa toimiva markkinataloussijoittaja voisi hyväksyä. Järjestelyn markkinaehtoisuudesta tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella kiinteistöjen luovutuksen, omistajalainan ja pääomasijoituksen ei arvioida antavan Kiinteistö Oy Onestolle markkinaehdoista poikkeavaa taloudellista etua. Arvioinnissa on otettu huomioon myös vuokrauksen ehdot osana järjestelyn taloudellista kokonaisuutta. Koska Kiinteistö Oy Onestolle ei muodostu markkinaehtoisuudesta poikkeavaa taloudellista etua, yksi SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtiontuen kumulatiivisista edellytyksistä jää täyttymättä. Järjestelyn ei siten arvioida sisältävän SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

Omistajalainan takaisinmaksuehdot, laina-aika, vakuudet sekä muut ehdot määritellään edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti erillisessä omistajalainasopimuksessa.

Vuokrasopimus: kiinteistöyhtiö–hyvinvointialue

Kiinteistö Oy Onesto vuokraa siirtyvät kiinteistöt hyvinvointialueen käyttöön. Yhtiön (vuokranantaja) ja Oma Hämeen (vuokralainen) välille solmitaan kiinteistökohtaiset vuokrasopimukset 15–20 vuoden kestoisina.

Vuokra muodostuu kolmesta osatekijästä:

- Pääomavuokra. Kiinteä, indeksiin sidottu vuokra. Indeksointi: elinkustannusindeksi.
- Ylläpitovuokra. Toteumaperusteinen vuokra, joka kattaa kiinteistön huolto- ja ylläpitokulut: kiinteistönhoito, vuosikorjaukset, kiinteistövero, vakuutukset, maanvuokra (vuokratonttikohteissa) ja yhtiön hallinto. Yhtiö järjestää palvelut ja laskuttaa kustannukset läpi vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Yhtiölle ei jää tästä erästä nettotuloa tai -kuluja.
- Investointivuokra. Vuokralaisen tarvitsemien peruskorjausten toteuttamisesta sovitaan tapauskohtaisesti erikseen. Investoinnin voi toteuttaa joko vuokranantajana toimiva kiinteistöyhtiö tai hyvinvointialue. Jos investoinnin toteuttaa kiinteistöyhtiö, investointi aktivoidaan yhtiön taseeseen ja yhtiö vastaa sen rahoittamisesta. Tällöin investoinnista peritään investointivuokraa, joka kattaa investoinnin sovitun taloudellisen vaikutusajan kuluessa sekä sisältää yhtiön rahoituskustannuksen. Jos investoinnin toteuttaa hyvinvointialue, investoinnista ei peritä investointivuokraa.

Vuokrasopimusten keston ja ehtojen vahvistuttua kirjataan hyvinvointialueen investointisuunnitelman investointeja vastaavat sopimukset osioon investointiohjeen mukainen varaus. Investointeja vastaavat sopimukset ovat lainanottovaltuuden piirissä oleva laskennallinen erä. Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle on myönnetty 618 417 855 euroa (VN/22/2026) lainanottovaltuutta. (S-AK)

Toimivallan peruste

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallintosääntö 9.3 § 7 kohta

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että aluevaltuusto

1. hyväksyy hyvinvointialueen omistamien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen (liite Kohteet)
2. hyväksyy, että yhtiöittäminen toteutetaan hyvinvointialueen kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Oneston kautta ja että yhtiö toimii jatkossa hyvinvointialuekonsernin kiinteistöyhtiönä;
3. hyväksyy liitteessä Kohteet mainittujen kiinteistöjen luovuttamisen kiinteistöyhtiölle auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) määrittämällä käyvillä arvoilla
4. hyväksyy, että hyvinvointialue rahoittaa Kiinteistö Oy Oneston toteuttaman omaisuuden hankinnan yhtiölle myönnettävällä omistajalainalla. Omistajalainan määrä perustuu siirrettävän omaisuuden käypiin arvoihin ja järjestelyn välittömiin kustannuksiin;
5. valtuuttaa aluehallituksen päättämään omistajalainan lopullisesta euromäärästä sen jälkeen, kun siirrettävän omaisuuden käyvät arvot ja järjestelyn välittömät kustannukset ovat varmistuneet, sekä hyväksymään lainasopimuksen muut ehdot aluevaltuuston päättämien lainaehtojen mukaisesti;
6. hyväksyy kiinteistöyhtiön ja hyvinvointialueen välisten vuokrasopimusten periaatteet liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti;
7. hyväksyy Kiinteistö Oy Oneston pääomittamisen enintään 5,0 miljoonan euron sijoituksella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja valtuuttaa aluehallituksen päättämään sijoituksen toteuttamisesta ja tarkemmista ehdoista.

Päätös

Täytäntöönpano

Päätösesitys / aluevaltuusto

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta