

Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat

Kaupunginhallitus 15.12.2025
671/02.07.00/2025

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri, puh 050 3035301

Hyvinvointialueet ovat aloittaneet toimintansa 1.1.2023. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät vuokrasopimuksella hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Sopimukset koskivat perusterveydenhuollon ja sosiaalitoimen käytössä olevia tiloja. Pelastustoimen käytössä olevien tilojen määräaikaisten sopimukset siirtyivät sellaisenaan hyvinvointialueelle. Sivukyläien alakouluilla terveydenhoitajien, kuraattorien ym. toimitilat ovat käytännössä luokkatiloja, jotka ovat pääosin opetuskäytössä ja näihin tehtiin käyttöoikeussopimus.

Vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia tehtiin yksi ja sen liitteissä oli kuvattu yksittäisten kohteiden tiedot. Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2025 asti. Loimaan kaupungin Elinympäristölautakunta päätti vuokrasopimuksesta 13.12.2022 (§ 96).

Hyvinvointialueella oli oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Loimaalla tätä optiovuotta hyvinvointialue päätti käyttää ainoastaan Kartanonmäen uudisrakennuksen osalta. Sen osalta uusi toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tehdään vuoden 2026 aikana.

Tämän vuoden lopussa päättyvän sopimuksen vuokran suuruus perustuu Valtioneuvoston asetuksen mukaiseen määrittelyperusteeseen (272/2022 Valtioneuvoston asetuskunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026).

Uudet vuokrasopimukset tehdään kohdekohtaisina, eli jokaisesta kohteesta tehdään oma vuokrasopimus. Vuokrattavista kohteista on neuvoteltu Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa syksyllä 2025 kun hyvinvointialueen palveluverkosto ja toimipisteet ovat varmistuneet riittävällä tarkkuudella.

Nyt vuokrattavat kohteet ovat pääosin samat kuin hyvinvointialueiden aloittaessa, mutta muutamia merkittäviä tiloja jää pois sopimuksesta, kuten Alastaron terveysasema, Ilolakoti 1 ja 3, Ruusurinne ja Kartanonmäen palvelukeskuksen Kuusela ja omakotitalo. Hyvinvointialueen palveluverkon toimipisteiden valmistelutyöt ja muutot ovat osittain kesken tilamuutosten vuoksi, tullaan muutamien tyhjentyvien kohteiden vuokrasopimuksia jatkamaan muutamilla kuukausilla. Tällä ei ole vaikutusta Loimaan kaupungin tilojen käyttöön, koska niihin ei ole uutta vuokralaista valittuna.

Vuokrasopimusten mukainen kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra on vuokra, jolla katetaan kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset esimerkiksi korkokulut ja kirjanpidossa tehtävät poistot eli pääoman tuottovaatimus. Pääomavuokran määrittely on tehty omana laskentana sekä sitä on verrattu Welado Oy:n toimesta laadittuun selvitykseen alueellisesta vuokratasosta, lisäksi kolmesta kohteesta tehtiin pääomavuokran määrittämiseksi AKA-arvio.

Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Isommissa kohteissa vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen mutta pienemmissä kohteissa sähkö sisältyy vuokraan.

Kohdekohtaiset vuokrat on neuvoteltu yhdessä Varhan kanssa ja tämän hetkisen tiedon mukaan Varhan aluehallitus käsittelee Loimaan kaupungin vuokrasopimuksia omassa kokouksessaan 15.12.2025.

Aiemmat käyttöoikeusopimukset muutetaan vuokrasopimuksiksi siten, että vuokran määrässä käytetään kerrointa 0,1 ja perittävän vuokra on siten 1/10 kokonasivuokrasta, tälle on perusteena se, että tilat ovat Varhan käytössä vain silloin, kun kohteessa on kouluterveydenhoitajan tai kuraattorin vastaanotto.

Vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassaolevina ja irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokrasopimuksien hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 23 § Sopimusten hallinta). Vuokranantajana on Loimaan kaupunki ja mahdollisesti myöhemmin osa sopimuksista tullaan siirtämään perustettavan kiinteistöosakeyhtiön vuokrakantaan.

Kohdeluettelo ja vuokrasopimusluonnos ovat esityslistan oheismateriaalina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon sekä vuokrattavien kohteiden pääoma- ja ylläpitovuokrat esityksen mukaan.

Kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Päätös