

HVA / Kunta, vuokrasopimus

TEKLA 09.10.2025 § 35

257/10.00.02.01/2025

Kanta-Hämeen hyvinvointialue ja Tammelan kunta ovat laatineet 1.1.2023 alkaen toimitilojen vuokrasopimuksen koskien hyvinvointialueen vastuulle kuuluvien palveluiden järjestämistä. Sopimusta on päivitetty 1.1.2024 alkaen sekä laajennettu 1.4.2024 alkaen siirtyvällä sopimuksella. Siirtyvä sopimus koski Tammelan terveysasemaa.

Sopimukset laadittiin vuoden 2025 loppuun asti, sopimuksia oli ollut mahdollista jatkaa option avulla, mutta olisi edellyttänyt vuokralaisen taholta ilmoituksen sopimuksen jatkamisesta 12 kuukautta ennen sopimuksen päättämistä, ilmoitusta ei ole kunnalle toimitettu.

Hyvinvointialue on laatinut kunnille 2024–2025 aikajaksolla rakenteellisesti eri vaihtoehtoja vuokrasopimuksen päivittämistä varten, lähtökohtana hyvinvointialueen kustannusten karsiminen.

Vuokramalli, jota hyvinvointialue on päättänyt edistää, perustuu pääoma- ja ylläpitovuokraan. Vastaava jako on myös nykyisessä vuokrasopimuksessa mutta erolla, että nykyinen vuokrasopimus on pohjannut asetuksen mukaisen laskentamallin pohjalta laadittuun vuokraan. Uusi vuokramalli perustuu pääomavuokran osalta kiinteistön tasearvoon sekä poistoihin ja ylläpitovuokra perustuu toteutuneisiin kustannuksiin.

Käydyissä neuvotteluissa Tammelan kunta on nostanut esiin kiinteistöjen osalta esimerkiksi korjausvelan selkeämpää huomioimista. Kunnan toimitilojen vuokraamisessa on nähty teknisen arvon olevan lähtökohtaisesti molempia osapuolia palvelevampi ratkaisu. Tekniseen arvoon pohjaavassa sopimusrakenteessa kiinteistön omistaja on voinut itsenäisemmin ratkaista kohteelle tarvittavia korjausvelan hallinnan investointeja, kun esitettyssä sopimusmallissa edellytetään vuokralaisen hyväksyntää.

Oheismateriaali 2023–2025 vuokrasopimukset
Vuokrasopimusluonnos 2026 liitteineen

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)
Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ehkä
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ehkä
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ehkä
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija: Tekninen johtaja Jari Kauppi, puh. 040 861 1788

Esittelijä: Tekninen johtaja

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää

- 1) merkitä sopimuksen liitteineen tiedokseen,
- 2) esittää, että sopimus liitteineen tulee olla kiinteistöjen sekä kiinteistöjä palvelevien ratkaisujen nykyhetken mukaisia
- 3) ohjeistaa ja valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Lisäksi tekninen lautakunta ohjeistaa teknistä johtajaa päivittämään vuokrakohteiden teknisten arvojen määrittämisen, jotta vuokramallin mukainen vuokran taso voidaan varmentaa.

Vuokrasopimukseen sekä sen liiteasiakirjoihin voidaan tehdä vielä teknisluonteisia tarkennuksia.

Asian käsittely: Tekninen johtaja esitteli uuden vuokrasopimusmallin mukaisia arvioita tasearvopohjaisen pääomavuokran sekä ylläpitovuokran suuruudesta. Todettiin, että kunnan tapa ylläpitovuokran määrittämisessä on päivittämättä ja kohdekohtainen tarkastelu tulee saada varmennettua. Tammelan kunnan näkökulmasta vuokrasopimuksen tarkastelussa tulee huomioida kokonaisuus, joten sopimuksen sisällön joltakin osin muuttuessa, tulee sopimusta tarkastella kokonaisuutena.

Muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- 1) hyväksyä osaltaan vuokrasopimuksen käsittelyn mukaisin tarkennuksin,
- 2) esittää, että sopimus liitteineen tulee olla kiinteistöjen sekä kiinteistöjä palvelevien ratkaisujen nykyhetken mukaisia,
- 3) laadituttaa sopimuksen vuokrakohteiden teknisten arvojen määrittämisen,
- 4) ohjeistaa ja valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimukseen sekä sen liiteasiakirjoihin voidaan tehdä vielä teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.