

Forssan Paloaseman, Heikanrinteen palvelukeskuksen ja Pääterveysaseman rakennusten luovutus Kanta-Hämeen Hyvinvointialueelle

428/10.03.02.01/2025

KH 24.11.2025 § 351

Valmistelija

Talousjohtaja Timo Finning, puh. 040 6694 775, timo.finning@forssa.fi, tekninen johtaja Antti Heinilä, puh. 050 353 7733, antti.heinila@forssa.fi ja projektipäällikkö Jukka Perälä, puh. 050 354 9917, jukka.perala@forssa.fi

Kanta-Hämeen Hyvinvointialue on ilmaissut halukkuutensa saada omistukseensa Forssan Paloaseman, Heikanrinteen palvelukeskuksen ja Pääterveysaseman rakennukset. Lisäksi kauppaan sisältyisi maanvuokrasopimukset rakennusten tonteista. Poikkeuksellisesti Paloaseman osalta vuokrattaisiin vain määräala Kaupungintalon ja Paloaseman yhteisestä tontista.

Kauppahinnat Paloaseman ja Pääterveysaseman rakennusten osalta määräytyisivät kaupantekohetken tasearvojen mukaisesti. Heikanrinteen palvelukeskukseen kaupunki on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämää korkotukilainaa Nordea pankista. Kaupantekohetken lainan jäljellä oleva pääoma vähennettäisiin tasearvosta kauppahinnan suorittamisen yhteydessä ja laina siirtyisi hyvinvointialueen vastattavaksi. Kauppahinta olisi kuitenkin tasearvon mukainen ja näin kaupungille ei aiheudu kaupasta tulosvaikutteisia alaskirjauksia. Lainan siirtoon haetaan Nordea pankin suostumusta. Myös rakennuksen luovutukseen on haettu luovutuksen saajan nimeämistä ja luovutuskorvauksen vahvistamista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Kaupan kohteena olevat rakennukset eivät enää palvele kaupungin omaa palvelutoimintaa, kun sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelut on lakisääteisesti siirretty hyvinvointialueiden vastuulle. Rakennuksista luopuminen noudattaisi kaupungin kiinteistöstrategiaa. Lisäksi näin toimien myös yhtiöittämisvelvoite kiinteistöjen osalta raukeaisi.

Myytävien rakennusten tasearvot (kauppasummat) vuoden 2025 lopussa olisivat arviolta seuraavat:

-	Paloasema	789 825 €
-	Pääterveysasema	1 433 414 €
-	Heikanrinne	2 681 565 €

Heikanrinteen korkotukilainan jäljellä oleva pääoma vuoden 2025 lopussa on 1 979 238,40 €. Lainan korko on sidottu 12 kuukauden euriborkorkoon ja vuoden 2026 arvioitu korkokustannus olisi noin 53 000 euroa.

Mahdollisen kaupan synnyttyä Hyvinvointialue maksaa omistamistaan rakennuksista kiinteistövero. Kaikki kauppaan

sisältyvät rakennukset ovat erityisrakennuksia, joiden kiinteistöveron verottaja määrittelee vuosittain.

Tekninen ja ympäristötoimi on valmistellut maanvuokrasopimukset kunkin kohteen osalta. Vuokrasopimuksen kesto olisi kaikilla kohteilla 50 vuotta, alkaen 1.1.2026 ja päättyen 31.12.2075. Maanvuokrien taso on käytännössä markkinaehtoinen, vaikka lainsäädäntö ei tähän velvoitakaan. Kunkin kohteen maanvuokra käy ilmi ao. maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Mikäli luovutusjärjestelyt eivät tule hyväksytyiksi, vaikuttaa asia myös kaupungin saamiin vuokratuottoihin laskevasti aiempiin vuosiin verrattuna. Hyvinvointialue on irtisanonut kaikki vuokrasopimukset päättymään 31.12.2025. Hyvinvointialueen kanssa on tehty uudet vuokrasopimukset alkaen 1.1.2026. Uusissa vuokrasopimuksissa hyvinvointialue maksaa kiinteistöjen ylläpitokulut toteutuneen mukaisesti. Tuottoa syntyisi ainoastaan pääomavuokran osalta. Hyvinvointialue maksaisi kiinteistöjen kirjanpidolliset vuosipoistot ja poistamattomalle pääomalle (31.12. tilanne) vuosikoron (Euribor korko + 0,5%). Korkotaso on uusissa tulevilla sopimuksissa sidottu edellisen vuoden syyskuun Euriborkorkoon. Uusi vuokrasopimusmalli vaikuttaa erityisesti Pääterveysaseman vuokratuottoihin. Heikanrinteen palvelukeskuksen osalta asialla ei ole suurtakaan vaikutusta ARA -rajoitteisuuden vuoksi.

Esityslistan liitteinä on kohteiden kauppakirja- ja maanvuokrasopimusten luonnokset.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy Forssan Paloaseman, Heikanrinteen palvelukeskuksen ja Pääterveysaseman rakennusten myynnin ja tonttialueiden vuokrauksen Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle asiatekstissä ja liitteissä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

2. oikeuttaa teknisen ja ympäristötoimen tarvittaessa tekemään teknisluontoisia täydennyksiä ja muutoksia sopimuksiin.

3. suorittaa pöytäkirjan tarkastuksen tämän pykälän osalta kokouksen yhteydessä.

Muutettu päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se

1. hyväksyy Forssan Paloaseman, Heikanrinteen palvelukeskuksen ja Pääterveysaseman rakennusten myynnin ja tonttialueiden vuokrauksen Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle asiatekstissä ja liitteissä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

2. oikeuttaa teknisen ja ympäristötoimen tarvittaessa tekemään teknisluontoisia täydennyksiä ja muutoksia sopimuksiin.

3. suorittaa pöytäkirjan tarkastuksen tämän pykälän osalta kokouksen yhteydessä.

Käsittely

Lotta Saarenmaa ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi, OmaHämeen aluehallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä.

Talousjohtaja Timo Finning ja projektipäällikkö Jukka Perälä olivat asian käsittelyn aikana asiantuntijoina paikalla ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.