

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys ja yhtiöittämisen tilannekatsaus

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 295
142/02.07.00/2025

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää merkitä tiedoksi yhtiöittämisselvityksen sekä valmistelun ajankohtaistilanteen.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	Tekninen johtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.
Perustelut	Sote-voimaannpanolain mukaan kunnilla ja kuntayhtymillä on ollut velvollisuus vuokrata sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen toimitilat hyvinvointialueille siirtymäkaudelle 3+1 vuodeksi. Siirtymäkauden vuokraamisvelvoite on päättymässä 31.12.2025, koska hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei käytä sopimuskauden optiovuotta. Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen ja siirtymäkauden päättyessä kuntien tulee huomioida kuntalain 126 §:n mukainen yhtiöittämisselvollisuus, mikäli kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Lähtökohtaisesti kunta toimii markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle, eli sen on tällöin yhtiöitettävä kyseinen toiminta. Vuoden 2025 aikana kunnan Sote-kiinteistötyöryhmä on yhdessä konsulttiyhtiö FCG:n kanssa arvioinut eri vaihtoehtoja yhtiöittämisen toteuttamiseksi. Yhtiöittämisselvitys on valmistunut 5.9.2025. Yhtiöittämisselvityksessä on esitetty toimitilojen yhtiöittämismalleja, taloudelliset mallinnukset, vaikutusarviot ja suositus taloudellisimmasta yhtiöittämismallista. Sote-kiinteistötyöryhmän tehtävänä on neuvotella vuokrasopimukset uudelle sopimuskaudelle. Kunta on käynyt aktiivisia vuokraneuvotteluja hyvinvointialueen kanssa vuoden 2025 aikana. Neuvottelut ovat edenneet, mutta ovat vielä kesken ja täyttä yksimielisyyttä asioista ei ole. Tavoitteena on saada neuvottelut päätökseen viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä ja uudet vuokrasopimukset voimaan 1.1.2026 alkaen. Yhtiöittämistilanteessa vuokrasopimukset siirtyvät kunnalta perustettavaan yhtiöön. Työryhmä jatkaa yhtiöittämiseen liittyvää valmistelua ja periaatepäätös yhtiöittämisestä tehdään, kun tulevat vuokratasot ovat tiedossa. Lähtökohtana on, että perustettavan yhtiön tulee olla elinkelpoinen. Elinkelpoisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon kassavirrat, poistopohja ja muut yhtiön talouteen sekä rahoitukseen liittyvät asiat siten, että yhtiö voi taseellaan ja saamallaan kassavirralla vastata sille kuuluvista veloista ja velvoitteista sekä kerryttää osaltaan puskuria tulevia peruskorjausinvestointeja varten. Jotta yhtiö voi toimia kannattavalla pohjalla, tulee saatavien vuokratasojen kattaa korjausvelasta, lainoista, koroista, ylläpidosta, hallinnosta ja muusta yhtiön toiminnasta muodostuvat kuluerät. Kiinteistöjen vuokratuottojen tason tulee olla markkinaehtoisia, jotta se täyttäisi kilpailuneutraliteetin vaatimukset ja varmistaa tasapuoliset toimintaedellytykset markkinoilla.

Yhtiöittämisen ja yhtiön elinkelpoisuuden osalta riskinä ovat vielä avoimet tulevat vuokratasot ja Pelkosenniemen terveyskeskuksen omistajuudellinen epävarmuus sekä huomattava kertynyt korjausvelka. Riskit on huomioitava, koska kunnan subventointimahdollisuudet yhtiölle ovat rajatut eli lähtökohtaisesti yhtiön on oltava elinkelpoinen itsessään.

Esityslistan liitteenä yhtiöittämisselvitys.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tuomas Ruha
Esittelijä	vt. Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.