

Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymän purkaminen

Kunnanhallitus 13.04.2026 § 133
175/00.01.00/2025

Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. valtuuston päätös 15.12.2025 § 434 on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se kumotaan,
2. Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä puretaan
3. purkusopimusluonnos (kiinteistöjen arvona tasearvo) hyväksytään
4. osakkeiden luovutussopimusluonnos hyväksytään,
5. luovutussopimuksen mukainen omaisuuserä vastaanotetaan,
6. purkusopimuksen mukaiset kuntayhtymän velat ja vastuut vastaanotetaan,
7. kunnanhallitus ja / tai kunnanjohtaja valtuutetaan tekemään sopimukseen tarvittavat tarkennukset, ja
8. valtuusto toteaa, että valtuuston 15.12.2023 § 148 päätöksellä ilmoittama Pelkosenniemen kunnan eroaminen kuntayhtymästä raukeaa tarpeettomana

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että

1. valtuuston päätös 15.12.2025 § 434 on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se kumotaan,
2. Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä puretaan
3. purkusopimusluonnos (kiinteistöjen arvona tasearvo) hyväksytään
4. osakkeiden luovutussopimusluonnos hyväksytään,
5. luovutussopimuksen mukainen omaisuuserä vastaanotetaan,
6. purkusopimuksen mukaiset kuntayhtymän velat ja vastuut vastaanotetaan,
7. kunnanhallitus ja / tai kunnanjohtaja valtuutetaan tekemään sopimukseen tarvittavat tarkennukset, ja
8. valtuusto toteaa, että valtuuston 15.12.2023 § 148 päätöksellä ilmoittama Pelkosenniemen kunnan eroaminen kuntayhtymästä raukeaa tarpeettomana

Käsittely

Kunnanhallitus piti kokoustaunon ennen pykälän käsittelyä 17:25-17:33

Laura Lakso, Marko Poikela ja Tarja Kallio jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta esteellisinä pykälän käsittelyn ajaksi 17:33-17:57
Poikelan henkilökohtainen varajäsen Pasi Soinen saapui kokoukseen pykälän käsittelyn ajaksi 17:33-17:57
Kallion henkilökohtainen varajäsen Johanna Jaakkola saapui kokoukseen pykälän käsittelyn ajaksi 17:33-17:57
Puheenjohtajan ollessa estynyt varapuheenjohtaja Tossavainen johti puhetta pykälän käsittelyn ajan.

Markku Kankaanranta esitti, asia palautetaan kuntayhtymän valmisteltavaksi. Perusteluina hän esitti, Kuntayhtymän esitys kunnille ei noudata tasapuolisuuden vaatimuksia ja on ilmeisesti laiton. Kuntayhtymä ei ole tarkastellut purkusopimuksen vaikutuksia kuntien talouteen.
Esitys raukesi kannattamattomana.

Markku Kankaanranta jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Perustelut

Kuntayhtymän nykyinen voimassa oleva perussopimus on tullut voimaan 1.1.2023. Tätä aikaisempi Kuntayhtymän perussopimus oli tullut voimaan 1.11.2021. Nykyisen perussopimuksen mukaisesti Kuntayhtymän tehtävänä on Kuntayhtymän jäsenkuntien alueella sijaitsevien kuntayhtymän omistuksessa olevien kiinteistöjen omistaminen, ylläpito, hallinto ja vuokraus. Kuntayhtymä voi perussopimuksen mukaisesti lisäksi hankkia tehtävänsä toteuttamiseen tarvittavat tukipalvelut ulkopuoliselta taholta yhtymähallituksen tarkemmin päättämällä tavalla.

Kuntayhtymä on perussopimuksen muutoksella 1.1.2023 muutettu kiinteistökuntayhtymäksi siitä syystä, että aiemmin vapaaehtoisena sosiaali- ja terveyspalveluja tuottavana hyvinvointikuntayhtymänä toimineen kuntayhtymän tehtävät siirtyivät sote-voimaanpanolain (616/2021) 23 §:n mukaisesti olennaisilta osiltaan 1.1.2023 hyvinvointialueelle, eikä kuntayhtymässä käytännössä enää sen jälkeen ole olennaista Kuntayhtymän alkuperäisen tarkoituksen mukaista toimintaa. Kuntayhtymän jäsenkuntien yhteisenä tahtotilana on Kuntayhtymän purkaminen.

Vuosi 2023

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt 17.8.2023 § 74 jäsenkunnille kiinteistökuntayhtymän purkamista kiinteistöjen tasearvoilla. Savukosken kunnanvaltuusto hyväksyi sopimuksen 30.8.2024 ja Pelkosenniemen valtuusto hyväksyi sopimuksen 22.9.2023.

Joulukuussa 15.12.2023 § 148 Pelkosenniemen kunnanvaltuusto päätti, että kunta ilmoittaa eroavansa kuntayhtymästä, koska purkusopimuksen täytäntöönpano ei etene ja epävarmuus kiinteistökuntayhtymän korjausinvestointiohjelman toteutumattomuudesta kasvattaa kiinteistöriskiä kuntayhtymän ja Pelkosenniemen kunnan kannalta.

Vuosi 2024

Vuoden 2024 aikana kuntayhtymän hallitus käsitteli purkamista 18.6.2024 § 41 (muut asiat), jossa tiedusteltiin, onko kuntayhtymä laittanut täytäntöön Pelkosenniemen kunnanvaltuuston päätöksen kuntayhtymän purkamisesta.

Vuosi 2025

Kuntayhtymän hallitus on käsitellyt 9.1.2025 § 9 talousarviota ja toimintasuunnitelmaa. Tuolloin hallitus on todennut mm. seuraavasti: ” Koska vuokrasopimusten jatko on epävarmaa, sisältää laajojen perusparannusinvestointien tekeminen suuret riskit. Pel-Savun tulisi saada varmuus vuokraustoiminnan jatkosta ennen laajamittaisiin peruskorjausinvestointeihin ryhtymistä.” Hallitus on todennut myös, että ongelmana ovat investoinnit ja toisaalta Lapin hyvinvointialueen vähenevä tilan tarve. Samassa kokouksessa § 11, muut asiat, hallitus perusti valmistelutyöryhmän mm. purkamista valmistelevaan.

Kuntayhtymän hallitus on käsitellyt 6.3.2025 § 18 talousarviota ja toimintasuunnitelmaa. Perusteluissa hallitus on todennut, että ”kiinteistökuntayhtymän perussopimuksessa on vakava valuvirhe, kun sen mukaan kiinteistökuntayhtymä joutuu vuosittain tulouttamaan omistajakunnille ylijäämän, mikä olisi tarkoitettu investointien rahoittamiseen”. Lisäksi perusteluissa todetaan, että kunnat ovat laiminlyöneet kunnossapitoinvestoinnit ja investointeihin on varattu (talousarviossa) 129 000 euroa.

Samassa kokouksessa § 19 hallitus on käsitellyt kiinteistökuntayhtymän purkamiseen liittyviä toimia. Hallitus on samalla hyväksynyt FCG:n tarjouksen (taloudellisesta) yhtiöittämisselvityksestä. Hallitus on todennut, että tässä selvityksessä ulkopuolinen tekee tiloihin arvonmääritykset niin, että tilat voivat toimia kannattaasti yhtiöittämisen jälkeen. Samassa päätöksessä on viitattu (purkamisen) valmistelutyöryhmän muistioihin.

Valmistelutyöryhmä on kokoontunut 15.1. ja 29.1. Työryhmän jäseniä ovat Markku Kankaanranta, Marja-Liisa Kelloniemi, Antti Mulari, Lauri Lehtinen, Tuomas Ruha, Jarmo Ahtinen ja Sirpa Koskenlaine. Ensimmäisessä kokouksessaan työryhmä keskusteli mm. vuoden 2024 investointien tilanteesta, jotka eivät olleet toteutuneet väliovea lukuun ottamatta. Purkamiseen liittyen työryhmä totesi, että ainakin Pelkosenniemen pääterveysaseman korkea tasearvo edellyttää alaskirjausta, jotta edelleenvuokraus olisi mahdollista. Lisäksi työryhmä totesi, että Savukosken tilojen osalta poistot ovat selvästi suurempia kuin Pelkosenniemen osalta

Toisessa kokouksessa työryhmä totesi, että ”kuntoarviota ja PTS-suunnitelmat on tehty vuonna 2022. Pääterveysaseman osalta PTS-suunnitelmien ehdottamia korjausinvestointeja ei ole tehty, ja uhkana on, että tilojen tekninen suorituskyky ei tyydytä Laphaa, jolloin tiloista luovutaan.” Lisäksi työryhmä totesi, että Savukosken tilojen osalta vuosittaiset poistot ovat olleet 15 % ja Pelkosenniemen tilojen osalta 7 %. Työryhmä nosti esiin myös pääterveysaseman kaksi purettavaa rakennusta (purkuhinta 100-150 000 euroa) ja pääterveysaseman huomattavan, 1,9 M€, korjausvelan. Työryhmä päätti, että kunnanjohtaja Mulari selvittää tasearvojen alaskirjausmahdollisuutta, koska omaisuuden siirtoa perustettavalle yhtiölle ei nykyisin tasearvoin saa yhtiötä kannattavaksi.

Seuraavan kerran kuntayhtymän hallitus käsiteli purkamista kokouksessa 7.5.2025 § 49, jossa viitattiin valmistelutyöryhmän kokoukseen 25.3. Työryhmä viittasi talousarvion investointiohjelmaan, jonka Savukosken valtuusto hylkäsi ja Pelkosenniemen valtuusto hyväksyi. Työryhmä totesi myös, että 2023-25 vuokra-ajan vuokrien ja kulujen erotus on ollut 450 000 euroa, josta on käytetty velkojen lyhennykseen 140 000 euroa. Työryhmän mukaan kohteen ylijäämä on ollut yli 200 000 euroa, mikä olisi pitänyt käyttää korjausvelan maksuun, mutta tässä ei ole työryhmän mielestä onnistuttu. Työryhmä on todennut, että pakollisten kiireisten investointien ja peruskorjauksen johdosta kiinteistön arvo on käytännössä 0 euroa. Työryhmä sopi seuraavista tarkasteluvaihtoehdoista: 1. huutokauppa, 2. pääterveysasemalle lasketaan hinta 100 000 euroa, millä hinnalla kuntayhtymä myy kiinteistön Pelkosenniemen kunnalle. Savukoski ostaa kunnan alueella sijaitsevat tilat noin 240 000 eurolla, 3. kunnat sopivat myöhemmin kuntayhtymän purkamisesta, 4. tilintarkastajalta pyydetään mielipidettä tasearvojen alaskirjaukseen ja 5. FCG:lta on pyydetty tilojen arvonmääritykset.

Hallitus käsiteli työryhmän muistiota ja siinä esitettyjä tarkastusvaihtoehtoja ja päätti, että valmistelutyöryhmä valmistelee pääterveysaseman realisoimista julkisella huutokaupalla. Kelloniemi esitti asian jättämistä pöydälle, ja jota Kilpimaa kannatti. Äännet jakautuivat kuntien edustajien välillä tasan, jolloin Kankaanrannan ääni puheenjohtajana ratkaisi. Lisäksi hallitus totesi, että tilintarkastajan kanssa on keskusteltu 16.4. tasearvojen alaskirjauksesta.

Lisäksi hallitus käsitteli vuoden 2024 tilinpäätöstä ja perusteluissa se nosti esiin sen, että vuoden 2024 valuustoihin nähden sitovista tavoitteista ei toteutunut 116 000 euron investoinnit.

Kuntayhtymän hallitus käsitteli tilinpäätöstä uudelleen kokouksessa 4.6. § 59. Tilinpäätöksessä todetaan, että kuntayhtymä on laiminlyönyt vuonna 2022 tehtyjen PTS-suunnitelmien esittämät välttämättömät korjaukset ja, että työryhmä on kevään 2025 aikana todennut, että tilojen tasearvoa tulisi alaskirjata tuntuvasti, jotta voidaan toteuttaa kannattavaa vuokraustoimintaa.

Kuntayhtymän hallitus käsitteli kokouksessa 17.6.2025 § 71 (muut asiat) purkamista siltä osin, että hallitus totesi, että sihteeri ottaa yhteyttä BDO:n purkusopimuksen päivittämiseksi ja hinnan selvittämiseksi. Kokouksessa 30.6.2025 § 80 hyväksyttiin BDO:n tarjous purkusopimuksen päivittämisestä.

Kuntayhtymän hallitus yhdessä teknisten johtajien ja kunnanjohtajien kanssa kokoontui 30.9.2025 kiinteistökatselmukseen. Katselmuksesta laadittiin muistio. Kiinteistön arvostuksesta keskusteltiin sekä katselmuksessa että katselmuksen jälkeen jäljelle jääneiden osanottajien kesken Savukosken kunnanhallituksen kokoushuoneessa. Ryhmä keskusteli tase- ja käyvästä arvosta sekä näiden hyvistä ja huonoista puolista sekä mahdollisista riskeistä. Kaikki jäljelle jääneen ryhmän jäsenet olivat sitä mieltä, että purkusopimuksessa on suotuisampaa käyttää lähtökohtana kiinteistöjen kirjanpitoarvoa eli tasearvoa kuin käypää arvoa.

Pelkosenniemen edustajat toivat esille, ettei Lapha enää jatka vuokrasopimusta vanhan siiven ja kuntoutusrakennusten osalta ja nykyiseen hallintosiipeen pitäisi tehdä vesijohtojen runkolinjan vaihto- ja korjaustyöt mahdollisimman pian. Vastaavasti myös Savukoskella KOY Sauherrassa sijaitsevat kuntoutus- ja neuvolatilat voi jäädä vuokraamatta Laphalla. Näiden johdosta Pel-Savun kiinteistökuntayhtymän hallituksen jäsenet pääsivät yhteisymmärrykseen ja hyväksyvät Pelkosenniemen pääterveysaseman kiinteistöjen tasearvoihin tehtäväksi seuraavat muutokset: vanhan puolen alaskirjaus taseessa -10 000 €. Lisäksi purkusopimuksessa voidaan korjata tasearvoja seuraavasti: vanha talonmiehen asunto / kuntoutusrakennus -35 000 € ja vesijohtoremontti -5 000 €. Pelkosenniemen pää-terveysaseman kiinteistöihin kohdistuvat vähennykset tasearvoihin ovat purkusopimuksessa yhteensä -50 000 €. Lisäksi muistiossa todetaan, että Pelkosenniemen kunnanjohtaja on esittänyt, että Pelkosenniemen pääterveysaseman käypä arvo olisi korkeintaan 100 000 euroa. Tämä kunnanjohtajan arvio kiinteistön arvosta on perustunut sekä valmistelutyöryhmän työhön että Pelkosenniemen teknisen johtajan arvioon kiinteistön käyväksi arvoksi.

Kuntayhtymän hallitus on kokouksessa 16.10.2025 § 88 käsitellyt purkusopimusta. Hallitus on päättänyt, että BDO:lta pyydetään mielipide purkusopimuksen 14 § liittyen. Hallitus käsitteli purkamista uudelleen kokouksessa 20.10.2025 § 96, jossa se päätti, että purkusopimukset hyväksytään ja peruskunnille esitetään purkusopimuksen hyväksymistä. Lisäksi kunnanjohtajille annettiin oikeus tehdä teknisiä korjauksia purkusopimukseen.

Selvityksissä kunnat ovat tarkastelleet erityisesti vaihtoehtoa, että kuntayhtymä puretaan ja purkautumisen yhteydessä kiinteistöt, rakennukset ja kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan liittyvät osakkeet, huoneistoihin tehdyt korjaukset ja tiloissa sijaitseva irtain omaisuus siirtyvät rakennuksen sijaintikunnalle. Siirtoarvona on omaisuuden poistamaton

hankintameno kirjanpidossa purkusopimuksen allekirjoitushetkellä huomioituna 30.9.2025 pidetty kiinteistökatselmus.

Arvio purkamisen taloudellisista vaikutuksista

Kuntayhtymän purkamisen Pelkosenniemen kuntaan kohdistuvia taloudellisia vaikutuksia on arvioitu kolmen vaihtoehdon avulla keskittyen merkittävimpään omaisuuserään eli kiinteistöihin. Arviointi ei kata kaikkia kuntayhtymän varallisuuseriä, mutta kiinteistöt muodostavat valtaosan kuntayhtymän omaisuudesta ja siten ratkaisevan tekijän kokonaisvaikutusten kannalta. Lopulliset taloudelliset vaikutukset täsmentyvät vasta purkamisen loppuselvityksessä.

Kaikissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa kunnalle syntyy mahdollisesti merkittävä negatiivinen tulosvaikutus, joka asettuu noin -329 000 euron ja -554 000 euron välille. Mitä vähemmän kiinteistöjen arvoa alaskirjataan kuntayhtymän taseessa, sitä suurempi taloudellinen riski siirtyy kunnalle tulevaisuudessa.

Kiinteistöjen arvonmääritys on keskeisessä roolissa, sillä se määrittää pitkälti purkamisen taloudelliset vaikutukset. Samalla on huomioitava, että mikäli kuntayhtymän purkamisesta ei saavuteta yhteisymmärrystä, kuntayhtymän toiminta jatkuu toistaiseksi, mikä kasvattaa hallinnollisia kustannuksia ja pitkittää epävarmuutta.

Kiinteistö kuntayhtymän purkaminen tasearvoihin perustuen on mahdollisesti kunnalle talousvaikutuksiltaan epäedullisin vaihtoehto. Toisaalta purkamisen toteuttaminen vielä kuluvan vuoden aikana voi tuoda epäsuoria taloudellisia hyötyjä, kun taas prosessin viivästyminen ensi vuoteen tai sitä pidemmälle lisää kokonaiskustannuksia ja riskejä.

Kuntayhtymän purkamisen hallinnollinen menettely

Kuntayhtymän hallitus on 20.10.2025 § 96 hyväksynyt purkusopimukset ja esittänyt purkamista jäsenkunnille. Valtuustojen marraskuisissa päätöksissä oli toimeenpanon ehtona se, että Lapin hyvinvointialueen valtuuston tulee hyväksyä sosiaali- ja terveystalouden järjestäminen 8.12.2025 aluevaltuuston kokouksessa siten, että palvelut säilyvät nykyisellään tai ne tuotetaan puoliksi molemmilla paikkakunnilla. Tämä päätös siirtyi helmikuulle 2026, jossa aluevaltuusto päätti, että palvelut jatkuvat puoliksi molemmilla paikkakunnilla, joten purkusopimusta ja kuntayhtymän purkamista aikaisemmin sovituin ehdoin voi jäsenkunnissa aikaisemmin sovitulla tavalla viedä eteenpäin.

Kuntayhtymän purkamisesta päättävät jäsenkuntien valtuustot. Kuntayhtymän purkautuessa yhtymähallituksen on huolehdittava loppuselvityksestä, elleivät jäsenkunnat sovi muusta järjestelystä. Kuntayhtymän varat, joita ei tarvita loppuselvityksen kustannusten ja velkojen suorittamiseen eikä sitoumusten täyttämiseen, jaetaan jäsenkunnille peruspääomaosuuksien suhteessa. Jos kustannusten ja velkojen suorittamiseen sekä sitoumusten täyttämiseen tarvittava määrä on varoja suurempi, jäsenkunnat ovat velvolliset suorittamaan erotuksen edellä mainittujen osuuksien suhteessa. Purkautumissopimus ja -laskelma on päivitetty syksyn neuvottelutuloksen mukaisesti 27.3.2026.

Kuntayhtymän purkaminen edellyttää jäsenkuntien valtuustojen samansisältöisiä päätöksiä. Jos molempien jäsenkuntien valtuustot hyväksyvät purkamisen toimitetaan loppuselvitys perussopimuksen

mukaisella tavalla.

Valmistelija

vt. kunnanjohtaja

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto

Tiedoksi

Muutoksenhaku

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.