

## Kuhmon kaupungin SOTE-kiinteistöjen ja kiinteistönhoidon yhtiöittämisen selvitys

Khall 09.07.2024 § 140  
386/00.01.00.03/2024

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen puh. 044 725 5222.

Kuntalain 126 §:n 1 momentissa säädetään, että kunnan hoitaessa saman lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (ns. yhtiöittämisvelvollisuus). Käytännössä kunnat ja kaupungit ovat perustaneet osakeyhtiöitä toimiessaan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kuhmon kaupungilla on useita sellaisia kohteita, joita se vuokraa tällä hetkellä ilman yhtiötä ja jotka ovat jo aiemmin ilmoitettu yhtiöittämisvelvoitetta valvovalle Pohjois-Suomen aluehallintovirastolle.

Kuhmon kaupungilla on lakiin perustuva velvollisuus ratkaista yhtiöittämistä koskeva asia. Kaupunginhallituksen toimintaa ohjaa keskeisesti kaupunginvaltuuston vahvistama kiinteistöstrategia.

Vuoden 2023 alussa kuntien omistuksessa olevat perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon sekä sosiaali- ja pelastustoimen tilat siirtyivät vuokrasopimuksella hyvinvointialueiden hallintaan kolmeksi vuodeksi. Sopimukset siirtyivät suoraan lain nojalla. Sote-uudistukseen kirjattu kolmen vuoden siirtymäaika tarkoittaa, että hyvinvointialueen on vuokrattava kuntien sote-kiinteistöt vähintään kolmeksi vuodeksi, mutta sen jälkeen vuokrasopimukset voidaan irtisanoa. Kainuun HVA on irtisanomassa tiloja tätä aikaisemmin, koska HVA tulkitsee irtisanomisajan olevan 6 kk. Kuhmon kaupungin näkemys tilojen irtisanomisajasta on kolme vuotta.

Kaupungin rooli sote-kiinteistöjen osalta onkin vuoden 2023 alusta alkaen muuttunut tilojen käyttäjäomistajasta tilojen vuokranantajaksi, sijoittajaomistajan rooliin. Asiassa on huomioitava, mikäli kaupunki haluaa toimia vuokranantajana kilpaillulla kiinteistömarkkinalla myös sosiaali- ja terveydenhuollon kohteiden osalta, omaisuus täytyy yhtiöittää siirtymäajan kuluessa.

Yleisesti ottaen kunnilla on olemassa seuraavat vaihtoehdot:

1. Kunta voi jatkaa vuokraamista ilman yhtiötä (toiminnan vähäisyys)
2. Kunta voi myydä kiinteistöt
3. Kunta voi kehittää kiinteistöjä ja vuokrata ne osakeyhtiön kautta

Kaupunginhallitus on käsitellyt em. vaihtoehtoja vuoden 2024 kaupunginhallituksen ja johtoryhmän starttitilaisuudessa 31.1.2024. Tilaisuudessa kaupunginhallituksen kannaksi muodostui se, että kunta kehittää SOTE-kiinteistöjä ja vuokraa ne tulevaisuudessa osakeyhtiön kautta. Selvää on, että jo sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistökohteiden vuokraustoiminnan laajuus edellyttää yhtiön perustamista.

Yhtiöittäminen on sinänsä yksinkertainen toimenpide. Vuokraaminen ilman yhtiötä ei käytännössä ole mahdollista ottaen huomioon vuokraustoiminnan laajuus.

Valmistelun jälkeen tarkoituksena on, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että selvityksen tuloksena kaupunki perustaisi joko uuden yhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa Kuhmon kaupungin omistamat SOTE-kiinteistöt tai siirtää kaupungin omistamat SOTE-kiinteistöt olemassa olevalle yhtiölle.

Kaupungin SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisestä on jo aloitettu selvitys, koska SOTE-kiinteistöjen myyminen ei tule kysymykseen eikä toiminta ole vähäistä. Selvityksen laatii KPMG OY.

Lisäksi kaupunginhallitukselle tuodaan 9.7.2024 kokoukseen esitys, jossa ehdotetaan selvityksen teetättämistä myös kaupungin kiinteistönhoidon siirtämisestä em. yhtiöön. Selvityksen valmistuttua kaupunginhallitus valmistelee kaupunginvaltuustolle esityksen mahdollisesta kiinteistönhoidon yhtiöittämisestä SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisen ohella. Mikäli tämä toteutuu, kaupunkikonsernin tarvitsemat kiinteistönhoidon palvelut tuotetaan yhdestä pisteestä - käytännössä yhtiöstä – Kuhmon kaupungille, Kuhmon YritysSampo Oy:lle ja kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnoille.

Kuhmon kaupungin kiinteistönhoidon henkilöstön kanssa on pidetty kiinteistönhoidon yhtiöittämisen selvityksen laatimisesta yhteistoimintalain mukainen yhteistoimintapalaveri 26.6.2024.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asian tietoonsa saaneeksi.

Kaupunginhallitus päättää teetättää selvityksen kiinteistönhoidon siirtämiseksi yhtiöön.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.