

Periaatepäätös Kuhmon kaupungin SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisestä sekä uuden kiinteistöyhtiön perustamisesta

Khall 09.07.2024 § 140

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.

Khall 06.05.2025 § 138
386/00.01.00.03/2024

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen

Kaupunki tilasi sote-pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä selvityksen KPMG:ltä. KPMG:n selvitys / raportti valmistui 26.2.2025. Kuhmon kaupunginhallitus sai esittelyn raportista jo aikaisemmin kevättalvella ja Kuhmon kaupunginvaltuusto sai raportista esittelyn 28.4.2025 pidetyssä kaupunginvaltuuston iltakoulussa. KPMG:n puolesta raportin iltakoulussa esitteli konsultti Veli-Matti Ohtonen.

Yhtiöittämisselvityksessä KPMG selvitti Kuhmon kaupungin sote-pela -tilojen siirtämistä Kuhmon YritysSampo Oy:lle ja toisaalta tilojen siirtämistä

perustettavalle uudelle sote-pela -kiinteistöyhtiölle. Raportissa on otettu myös kantaa kaupunkikonsernin kiinteistönhoidon järjestämiseen jatkossa.

Kiinteistönhoidon osalta KPMG ei suosittele kiinteistönhoidon ulkoistamista Kuhmon kaupungin osalta, koska ulkoistuksessa kiinteistönhoito on jatkossa kilpailutettava ja takeita ei ole siitä, että oma yhtiö voittaisi tarjouskilpailun kiinteistönhoidon palveluista.

Kuntaliitto on laatinut ajankohtaisen muistilistan sote-pela -tilojen yhtiöittämisestä: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tekniikka/toimitilat/sote-ja-pelastustoimen-kiinteistojen-yhtiointaminen>

Paloaseman osalta yhtiöittämistä ei tule tehdä, koska Kainuun HVA on tehnyt kaupungille ehdotuksen uuden paloaseman rakentamisesta. KPMG suosittelee riskiarviointia siitä, onko paloaseman vuokraustoiminnalle osoitettavissa jotain markkinapuutostilannetta, jonka vuoksi voitaisiin katsoa vuokraustoiminta vähäisyyspoikkeaman sisälle (esim. lyhytaikaisuus uudisrakentamisen ajaksi, sisältää riskejä, joiden hyväksyttävyyttä asiakkaan on arvioitava). Koska uusi paloasemahanke on valmisteilla, kaupungin on otettava tietoinen riski paloaseman jättämisestä yhtiöittämisen ulkopuolelle. Kaupungin ei ole järkevää yhtiöittää paloaseman tiloja vain lyhyeksi aikaa.

Raportin perusteella koulujen tiloja (Kouluterveydenhuolto, kuraattori- ja koulupsykologiat toiminta) ei ole tarpeen yhtiöittää.

Uuden kiinteistöyhtiön perustaminen ja Sote-pela -tilojen siirtäminen uuteen yhtiöön on perusteltua pienemmän riskin takia. Uusi yhtiö kannattaa perustaa tässä vaiheessa ja myöhemmin on mahdollista arvioida, tulisiko uusi sote-pela -kiinteistöyhtiö ja Kuhmon YritysSampo Oy fuusioda.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen aloittamaan uuden sote-pela -kiinteistöyhtiön perustamisen valmistelun.

Seuraavat KPMG:n raportissa mainitut sote-tilat siirretään uudelle kiinteistöyhtiölle kuluvaan vuoteen loppuun mennessä:

- Hoitokoti Honkalinna
- Kuhmon toimintakeskus
- Louhela
- Levälahtikoti

Suunnitteilla oleva Kuhmon terveysasema ja uusi paloasema siirretään yhtiöön tilojen valmistuttua. Omaisuus siirretään yhtiöön apptottina.

Edelleen kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että uudessa kiinteistöyhtiössä on kolme hallituspaikkaa + yksi varajäsen ja paikat huomioidaan kuntavaalien jälkeisissä paikkaneuvotteluissa.

Kiinteistönhoidon järjestäminen ratkaistaan erillisellä päätöksellä myöhemmin.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.