

Sitoutumispyyntö Kainuun hyvinvointialueelle Louhelan kiinteistön peruskorjaushankkeeseen sitoutumiseksi

Khall 04.11.2025 § 313
697/00.02.01/2025

Valmistelija Tekninen johtaja Jari Juntunen

Kuhmon kaupunki on sitoutunut yhteistyössä Kainuun hyvinvointialueen kanssa löytämään ratkaisuja, jotka varmistavat laadukkaiden palvelujen jatkuvuuden ja kehittämisen Kuhmossa. Tämän pohjalta Kuhmon kaupunki ja Kainuun hyvinvointialue ovat sopineet terveysaseman rakentamisesta kaupungin toimesta ja Kainuun hyvinvointialue on sitoutunut vuokraamaan terveysaseman tilat vähintään 20 vuoden ajaksi.

Terveysaseman rakentamishankkeen yhteydessä Kainuun hyvinvointialue ilmoitti, että Louhelan kiinteistöön jää muun muassa neuvolatoiminnot ja sosiaalihuolto. Louhelan kiinteistöön on tarpeellista kuitenkin tehdä peruskorjaus, jossa tehdään mm. tiivistyskorjauksia, uusitaan ikkunat, uusitaan ilmanvaihtokoneet ja sähköjärjestelmät sekä tehdään tarvittavat pintaremontit. Peruskorjausinvestoinneissa on Kuhmon kaupungilla 10 vuoden poistoaika.

Kuhmon kaupunki esittää, että Kainuun hyvinvointialue sitoutuu Louhelan kiinteistön peruskorjaushankkeeseen seuraavin ehdoin:

- Kuhmon kaupunki tai perustettava SOTE-kiinteistöyhtiö peruskorjaa ja vuokraa Kuhmon Louhelan kiinteistön tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (10 vuotta) Kainuun hyvinvointialueelle.
- vuokra perustuu teknisen arvon kautta määriteltyn pääomavuokraan sekä ns. ylläpitovuokraan. Pääomavuokra pohjautuu tekniseen arvoon. Ylläpitovuokra pohjautuu todellisiin ylläpitokustannuksiin.
- Vuokrien nettotasoon lisätään kuuden (6) prosentin tuottovaatimus, korjattuna vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla prosentilla.
- Hankkeesta laaditaan sitoutumispäätöksen jälkeen myöhemmin hyväksyttävät aiesopimus ja sen jälkeen hanke- ja vuokrasopimukset.

Ratkaisussa tulee huomioida SOTE-PELA kiinteistöjen yhtiöittämisvaatimus. Hyvinvointialueet ovat velvoitettuja vuokraamaan nykyiset SOTE- ja PELA-kiinteistöt 3+1 vuotta eli vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Kuntien asema sote- ja pela-palveluiden tarjoajana ja kiinteistöjen omistajana on muuttunut, ja jatkossa kunta kiinteistöjen omistajana toimii kilpailluilla markkinoilla. Kuntien onkin yhtiöitettävä hyvinvointialueille vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt.

Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraaliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija.

Yhtiöittämisvelvoite Kuntalain mukaan:

- Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisistä. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Tämänhetkisen käsityksen mukaan Louhelan kiinteistö olisi mahdollista peruskorjata ensin Kuhmon kaupungin taseeseen, mutta rakennuksen valmistuttua toiminta on oltava yhtiömuotoista. Todennäköisempi vaihtoehto on, että peruskorjaus tehdään perustettavan yhtiön taseeseen.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kuhmon kaupunki pyytää Kainuun hyvinvointialueelta sitoumusta Louhelan kiinteistön peruskorjaushankkeeseen esittelytekstissä mainituin ehdoin. Sitoumuksen jälkeen hankkeesta laaditaan myöhemmin allekirjoitettava aiesopimus.

Merkitään, että asiantuntijana kuultiin teknistä johtajaa Jari Juntusta.

Merkitään, että Seija Lukkarinen ilmoitti olevansa esteellinen, ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.