



205 § Iisalmen kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen (sote- ja pela-kiinteistöt) yhtiöittämisselvitys

Kaupunginhallitus 30.9.2024 § 205

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Iisalmen kaupunki aloittaa valmistelut SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisestä uuteen, perustettavaan SOTE-kiinteistöjä hallinnoivaan yhtiöön.

Yhtiön perustamiseen liittyvä päätös tuodaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2025 aikana.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 26.8.2024 jatkaa selvitystyötä tarkentamalla laskelmia vaihtoehtoista B ja C. Päätöksen mukaan jatkovalmistelussa tuli selvittää kiinteistöjen myynnin taloudellisia vaikutuksia (vaihtoehto B) sekä vaihtoehtoa C, jossa kiinteistöt siirtyisivät kaupungin olemassa olevalle yhtiölle.

Kaupunginvaltuustolle on annettu selvityksen tilannekatsaus valtuustoseminaarissa 2.9.2024. Tämän jälkeen SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen valmistelua on jatkettu yhteistyössä FCG:n kanssa. Selvityksen loppuraportti on valmistunut 23.9.2024.

Ottaen huomioon asiasta tehty selvitykset ja käydyt keskustelut esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Iisalmen kaupunki aloittaa valmistelut SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämiseksi uuteen, perustettavaan SOTE-kiinteistöjä hallinnoivaan yhtiöön. Yhtiön perustamiseen liittyvä päätös tuodaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2025 aikana.

Vaikutusarviointi

Päätöksellä on pitkäkestoisia vaikutuksia erityisesti strategian tavoitteeseen:



4. Kestävä kuntatalous

- kaupungin tulot kattavat menot suunnitelmakaudella, veroprocentit ovat maakunnan keskiarvon alapuolella
- investoimme vastuullisesti talouden realiteetit huomioiden
- asukaskohtainen lainamäärä ja vastuut ovat alle kuntien keskiarvon
- omistajapolitiikkamme on aktiivista, tarkoituksenmukaista ja tehokasta
- hankintapolitiikkamme on yrittäjäystävällistä ja paikallisen tarjonnan huomioivaa

Päätöksellä on todennäköisesti yritysvaikutuksia, mikäli sote- ja pela-kiinteistöt yhtiötetään ja ne toimivat toimitilojen vuokramarkkinoilla.

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Toimialajohtaja Kari Nissinen

Isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti

Taluspäällikkö Leena Miettinen

Taluspäällikkö Pirjo Rönkkö

Liitteet

SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys loppuraportin liite, ei verkkojulkinen
SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen loppuraportti 23.9.2024, ei verkkojulkinen

Kaupunginhallitus 26.8.2024 § 180

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, mitä sote- ja pela-kiinteistöjen omistamisen ja hallinnan mallia (B-D) jatkovalmistelussa tarkennetaan.

Jatkovalmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat kustannuslaskelmat vaihtoehdon/vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista.

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi yhtiöittämisselvityksen tiedoksi ja päätti, että selvitystyötä jatketaan tarkentamalla taloudellisia laskelmia vaihtoehtoista B ja C. Jatkovalmistelussa selvitetään kiinteistöjen myynnin taloudellisia



vaikutuksia (vaihtoehto B) sekä vaihtoehtoa C, jossa kiinteistöt siirtyisivät kaupungin olemassa olevalle yhtiölle.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti, p. 040 630 1507

Toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä (1.1.2023 alkaen) kuntien omistuksessa olleet sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt (sote- ja pela-kiinteistöt) jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle.

Jos kunta tulevaisuudessa jatkaa toimitilojen hallintaa, ottaa roolin kiinteistökehittäjänä ja vuokraa omistuksessaan olevia kiinteistöjä hyvinvointialueille, tulee toiminta kuntalain mukaan yhtiöittää. Myös sopimusehdot, tärkeimpänä vuokrataso sekä vuokrasopimuksen kesto (määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva), sovitaan tuolloin uudelleen.

Iisalmen kaupungilla on omistuksessaan merkittävä määrä sote- ja pela-kiinteistöjä, yhteensä n. 37 000 brm². Kiinteistöjen tasearvo tilanteessa 30.6.2024 oli 54,5 M€.

Kiinteistöt on vuokrattu Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Kaupunki on aloittanut yhtiöittämiseen liittyvien toimenpiteiden valmistelun ja tilannut FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä selvityksen sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Sote- ja pela-kiinteistöjä ovat:

- Veljeskoti (3 299,58 brm²)
- Terveyskeskus (10 537 brm²)
- Kampus Vire (vanha sairaala 9 948 brm²)
- Kampus Pulssi (uusi sairaala 5 354 brm²)
- Purje (kehitysvammaisten päiväkeskus 695 brm²)
- Palvelukeskus Kirkonsalmi (Aurinkokello 3 784 brm²)
- Taskukello (lastensuojeluyksikkö 781 brm²)
- Paloasema (2 011 brm²)
- Vanha virastotalo (ei sote- tai pela- operatiivisen palvelutuotannon käytössä 455 brm²)

Selvityksen ensimmäisen vaiheen jälkeen on yksilöity neljä sote- ja pela-



kiinteistöjen omistamisen ja hallinnan mallia:

- A) kiinteistö/kiinteistöt jäävät kaupungin suoraan omistukseen (kiinteistöt, joita ei vuokrata hyvinvointialueelle)
- B) kiinteistöt myydään ulkopuoliselle toimijalle,
- C) kiinteistöt siirtyvät kaupungin olemassa olevalle yhtiölle tai
- D) kiinteistöt yhtiötetään erilliseksi yhtiöksi tai yhtiöiksi.

Lisäksi selvityksessä on tehty kiinteistöjen kuntoarviointia olemassa olevien kuntoarvioiden tai kiinteistön omistajan antaman tiedon pohjalta.

Vaikutusarviointi

Päätöksellä on pitkäkestoisia vaikutuksia erityisesti strategian tavoitteeseen:

4. Kestävä kuntatalous

- kaupungin tulot kattavat menot suunnitelmakaudella, veroprocentit ovat maakunnan keskiarvon alapuolella
- investoimme vastuullisesti talouden realiteetit huomioiden
- asukaskohtainen lainamäärä ja vastuut ovat alle kuntien keskiarvon
- omistajapolitiikkamme on aktiivista, tarkoituksenmukaista ja tehokasta
- hankintapolitiikkamme on yrittäjäystävällistä ja paikallisen tarjonnan huomioivaa

Päätöksellä on todennäköisesti yritysvaikutuksia, mikäli sote- ja pela-kiinteistöt yhtiötetään ja ne toimivat toimitilojen vuokramarkkinoilla.

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Toimialajohtaja Kari Nissinen
Isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti
Talouspäälikkö Leena Miettinen
Talouspäälikkö Tarja Säisä

Oheisaineisto

SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys, luonnos, ei verkkojulkinen
SOTE-kiinteistöjen kohdekortit, ei verkkojulkinen