



107 § Iisalmen kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen (sote- ja pela-kiinteistöt) yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 19.5.2025 § 107

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus käy keskustelun yhtiöittämisvaihtoehdoista.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

Talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

Hallintojohtaja Niina Puumalainen, p. 0400 771 092

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvalmistelut uuteen yhtiöön on käynnitetty kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vuonna 2025.

Keskeisimpänä yhtiöittämiseen liittyvänä asiana on, miten uusi yhtiö perustetaan. Vaihtoehdot ovat:

- 1) kiinteistöt luovutetaan apporttiomaisuutena uuteen yhtiöön, kiinteistöihin kohdistuvat lainat jäävät kaupungille,
- 2) yhtiö lunastaa kiinteistöt kaupungilta tasearvolla, kiinteistökauppa rahoitetaan vieraalla pääomalla,
- 3) edellisten hybridimalli, jossa osa kiinteistöstä myydään uudelle yhtiölle kiinteistökaupalla ja osa luovutetaan apporttiomaisuutena yhtiöön.

Yhtiön perustamisvaihtoehtoihin liittyen FCG:ltä on pyydetty liseselvitys eri vaihtoehtojen taloudellisesta mallinnuksesta.

Vaikutusarviointi

Katso kaupunginhallituksen 30.9.2024 § 205 vaikutusarviointi.

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
talouspäällikkö Leena Miettinen
talouspäällikkö Pirjo Rönkkö

Liitteet

SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys loppuraportin liite, ei verkkojulkinen
SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen loppuraportti 23.9.2024, ei verkkojulkinen
Sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisvaihtoehtojen taloudellinen mallinnus, luonnos 14.5.2025

Kaupunginvaltuusto 2.12.2024 § 76

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, 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

Katso kaupunginhallituksen 18.11.2024 § 245 valmisteluteksti.

Vaikutusarviointi

Katso kaupunginhallituksen 30.9.2024 § 205 vaikutusarviointi.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta 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 Pirjo Rönkkö

Liitteet

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

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 245

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää 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

Kaupunginvaltuuston kokouksessa 7.10.2024 Jorma Kajanus esitti toivomuspontena, että yhtiöittämisselvityksessä huomioitaisiin myös holding-yhtiön mahdollisuus, jossa kiinteistökohteet olisi jokainen oma yhtiönsä. Sanna Kauppinen kannatti Kajanuksen esitystä.

Päätösesityksen lisätietomateriaalina on vertailu yhtiöittämisen vaihtoehtoista huomioituna holding-yhtiön perustaminen.

Vertailu on käyty läpi kaupunginvaltuuston talousarvioseminaarissa 11.11.2024. Vertailun perusteella kaupunginvaltuustolle esitetään edelleen,



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

Yhtiön perustamiseen liittyvä päätös tuodaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2025 aikana.

Vaikutusarviointi

Katso kaupunginhallituksen 30.9.2024 § 205 vaikutusarviointi.

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
talouspäällikkö Leena Miettinen
talouspäällikkö Pirjo Rönkkö

Liitteet

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

Kaupunginvaltuusto 7.10.2024 § 55

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, 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

Jorma Kajanus esitti toivomuspontena, että yhtiöittämisselvityksessä huomioitaisiin myös holding-yhtiön mahdollisuus, jossa kiinteistökohteet olisi



jokainen oma yhtiönsä. Sanna Kauppinen kannatti Kajanuksen esitystä.

Hyväksyttiin.

Valmistelu

Katso kaupunginhallituksen 30.9.2024 § 205 valmisteluteksti.

Vaikutusarviointi

Katso kaupunginhallituksen 30.9.2024 § 205 vaikutusarviointi.

Muutoksenhaku

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

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

toimialajohtaja Kari Nissinen
isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti
talouspäällikkö Leena Miettinen
talouspäällikkö Pirjo Rönkkö

Liitteet

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

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 yhtiöitetään ja ne toimivat toimitilojen vuokramarkkinoilla.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Toimialajohtaja Kari Nissinen



Isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti
Talouspäälikkö Leena Miettinen
Talouspäälikkö 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

Talusojohtaja 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 yhtiöitetään 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 yhtiöitetään 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