



**282 § Sote-kiinteistöyhtiön perustaminen**

**Kaupunginhallitus 6.10.2025 § 282**

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se perustaa sote-kiinteistöjen omistus- hallinta-, ylläpito- ja vuokraustoimintaa harjoittavan Iisalmen kaupungin kokonaan omistaman osakeyhtiön ja hyväksyy yhtiön yhtiöjärjestyksen ja perustamissopimuksen.

Iisalmen kaupunki sijoittaa yhtiön vapaaseen omaan pääomaan perustamisen yhteydessä 100 000 euroa yhtiön käyttöpääomaksi.

Valtuusto valtuuttaa kaupunginjohtaja Jarmo Ronkaisen tai hänen määräämänsä

1. allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään tarvittaessa perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset täydennykset ja muutokset,
2. päättämään muista yhtiön perustamisen yksityiskohdista sekä tekemään tarvittavat toimet yhtiön rekisteröimiseksi kaupparekisteriin ja verohallinnon rekistereihin sekä
3. avaamaan yhtiön pankkitilin ja verkkopankkisopimuksen.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

**Valmistelu**

talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002  
toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005  
lvi-insinööri Sami Antikainen, p. 040 669 1110

Asian aiempi otsikko: Iisalmen kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen (sote- ja pela-kiinteistöt) yhtiöittäminen

Sosiaali- ja terveydenhuollon (sote) sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvalmisteluja on jatkettu aikaisempien päätösten mukaisesti. Vuokrasopimusneuvottelut Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa ovat



edelleen kesken. Alustava tieto on, että hyvinvointialue ostaisi pelastusaseman kaupungilta, jolloin pelastusaseman kiinteistö jäisi yhtiöittämisen ulkopuolelle.

Sote-kiinteistöyhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti yhtiön hallinnollisen ja muun valmistelun mahdollistamiseksi. Yhtiö perustetaan ilman sidottua osakepääomaa. Kaupunki sijoittaa yhtiön vapaaseen omaan pääomaan 100 000 euroa yhtiön käyttöpääomaksi, jotta yhtiön liiketoiminta saadaan käynnistettyä.

Kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä valtuutetaan allekirjoittamaan perustamissopimus ja perustamista koskeva hakemus laitetaan vireille Patentti- ja rekisterihallitukselle.

Tilojen siirrosta kiinteistökaupoilla ja apporttiluovutuksin päätetään myöhemmin.

Yhtiön yhtiöjärjestys ja perustamissopimus ovat päätösesityksen liitteenä.

#### **Vaikutusarviointi**

Luomme vastuullista tulevaisuuden toimintaympäristöä. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, on sen annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

#### **Muutoksenhaku**

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

#### **Otto-oikeus**

Ei otto-oikeutta.

#### **Toimenpiteet, otteet**

kaupunginvaltuusto  
lvi-insinööri Sami Antikainen  
toimialajohtaja Kari Nissinen  
isännöitsijä Pirjo Kaisanlahti  
talouspäällikkö Leena Miettinen  
talouspäällikkö Tarja Säisä

#### **Liitteet**

Yhtiöjärjestys  
Perustamissopimus



## Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 199

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus**

Kaupunginhallitus käy keskustelun yhtiöittämisvaihtoehtoista.

Yhtiön perustamispäätös sekä yhtiöittämiseen liittyvät muut asiakirjat tuodaan kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyyn syksyn 2025 aikana.

### **Päätös**

Hyväksyttiin.

### **Valmistelu**

talousjohtaja Eeva Suomalainen, p. 040 652 4002

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvalmisteluja on jatkettu aikaisempien päätösten mukaisesti.

Kokouksessa käydään läpi yhtiöittämisvaihtoehtoja 1-3.

Yhtiöittämistä koskevat päätökset tuodaan kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi syksyn 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  
talouspäälikkö Leena Miettinen  
talouspäälikkö 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

## Kaupunginhallitus 19.5.2025 § 107

### Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus käy keskustelun yhtiöittämisvaihtoehtoista.

### 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**

Talusojohtaja 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  
talouspäälikkö Leena Miettinen  
talouspäälikkö 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 tehdyt 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, veroprosentit 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.

## 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

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 brm<sup>2</sup>. 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 brm<sup>2</sup>)
- Terveyskeskus (10 537 brm<sup>2</sup>)
- Kampus Vire (vanha sairaala 9 948 brm<sup>2</sup>)
- Kampus Pulssi (uusi sairaala 5 354 brm<sup>2</sup>)
- Purje (kehitysvammaisten päiväkeskus 695 brm<sup>2</sup>)
- Palvelukeskus Kirkonsalmi (Aurinkokello 3 784 brm<sup>2</sup>)
- Taskukello (lastensuojeluyksikkö 781 brm<sup>2</sup>)
- Paloasema (2 011 brm<sup>2</sup>)
- Vanha virastotalo (ei sote- tai pela- operatiivisen palvelutuotannon käytössä 455 brm<sup>2</sup>)

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