

SoTe-kiinteistöjen vuokrauksen ja myynnin edistäminen

Tekninen lautakunta 22.04.2025 § 44

Valmistelija: tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä vuokrasopimusten optiokautta jatkaa sotekiinteistöjen vuokraamista nykyisillä sopimuksilla vuoden 2026 alusta. Näin ollen Suonenjoen kaupungin on Kuntalain 126 §:n mukaan yhtiötettävä kaikki sote- ja pelastustoimen kiinteistöt.

Tekniset palvelut ja kaupunginjohtaja ovat käyneet alustavia vuokrasopimusneuvotteluja sotekiinteistöjen jatkovuokrauksen periaatteista. Hyvinvointialue on järjestänyt myös laajoja vuokrausperiaatteisiin liittyviä info- ja vuoropuhelutilaisuuksia. Hyvinvointialue on esittänyt, että kuntien vuokraesitykset 1.1.2026 alkaville vuokrasopimuksille tulisi tehdä 30.4.2025 mennessä. Vaihtoehtona vuokraukselle on kiinteistöjen myynti. Suonenjoen kaupunginhallitus on päättänyt (14.4.2025 § 110), että Suonenjoen kaupunki esittää sotekiinteistöjen myyntiä ensisijaisesti Pohjois-Savon hyvinvointialueelle.

Teknisten palveluiden tilaama yhtiöittämisen asiantuntija-apu on laatinut yhtiöittämisselvityksen ja siihen on kuulunut esitys vuokrausperiaatteista ja vuokratasosta kiinteistöittäin. Selvityksessä on huomioitu hyvinvointialueen edellyttämät lyhyet irtisanomisajat ja niiden aiheuttamat riskit.

Esitettyihin pääomavuokriin on huomioitu jälleenhankinta-arvosta 0,5 % pieninvestointivaraus, sekä mahdollisuus sille, että tiloja on vajaakäytöllä. Ylläpitovuokran periaatteena on hyvinvointialueen toimiva toteuneisiin kuluihin perustuva ylläpitovuokra. Yhtiön ylläpitokustannuksiin on huomioitu kiinteistöverot ja korkokustannukset, joita ei nykyisin kirjaudu kiinteistöille.

Oheismateriaalina sopimusluonnos.

Ehdotus

Tekninen johtaja ehdottaa, että tekninen lautakunta hyväksyy yhtiöittämisselvityksessä esitetyt vuokraamisperiaatteet ja kiinteistökohtaiset vuokrien tasot sekä valtuuttaa tekniset palvelut jatkamaan vuokraneuvotteluja selvityksen periaatteilla myyntineuvottelujen ohessa. Neuvotteluja tulee käydä sopimusluonnoksella, johon sitoutumisesta päättää erikseen kaupunginhallitus tai aloittava yhtiö.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelastustoimen toimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen ja kunnat ovat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille ns. voimaannpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.

Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, että ei käytä optio-oikeutta tilojen vuokraamiseen ja tämän linjauksen mukaisesti Suonenjoen SoTe-tilat ovat vailla vuokrasopimusta 1.1.2026 lukien.

Kaupunginvaltuusto on 17.11.2025 § 83 päätöksellään linjannut, että kaupunki jättää sote- ja pelastustoimen kiinteistöt yhtiöittämättä markkinavaikutusten vähäisyyden vuoksi. Lisäksi Kaupunginhallitus on 14.04.2025 § 110 päätöksellään esittänyt, että Suonenjoen kaupungin pelastustoimen sekä muiden sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevat kiinteistöt myydään ensisijaisesti Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Myynti hyvinvointialueelle ei ole toteutunut ja hyvinvointialue ei tässä vaiheessa ole ostamassa Suonenjoen kiinteistöjä itselleen.

Valtioneuvoston päätöksen (VM/2025/197) mukaisesti Pohjois-Savon hyvinvointialueen lainanottovaltuus vuodelle 2026 on 99 209 000 euroa. Tämä sisältää tiettyjä ehtoja, jotka liittyvät investointien välttämättömyyteen ja alueen lainanhoitokyvyn varmistamiseen.

Suonenjoen sotekeskukseen kohdentuu päätöksen mukainen ehto, missä todetaan seuraavaa:

Valtioneuvosto kiinnittää Pohjois-Savon hyvinvointialueen huomiota siihen, että lainanottovaltuutta myönnetään Suonenjoen ja Leppävirran sotekeskusten osalta vain suunnitteluun, ei koko investointiin. Hyvinvointialueen palveluverkko on varsin tiheä ja lisäksi alue on hakenut lisärahoitusta vuodelle 2025 eikä näin ollen sen rahoitusasema ole vahva. Hyvinvointialueen perusterveydenhuollon vuodeosastojen käytön keskimääräiset kustannukset ovat korkeat verrattuna Manner-Suomen keskimääräisiin kustannuksiin. Hyvinvointialueen tulee edellä mainitussa suunnittelussa huomioida nykyisen palveluverkon, toimintayksiköiden palveluvalikoiman, vuodeosastojen sijainnin ja kapasiteetin, sekä joustavien tilaratkaisujen mahdollisuuksien hyödyntäminen taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Virkakunta on jatkanut Suonenjoen SoTe-kiinteistöjen vuokrauksen ja myymisen edistämistä linjattujen periaatteiden mukaisesti. Tekninen lautakunta on kokouksessaan 22.4.2025 § 44 päättänyt, että tekninen lautakunta hyväksyy yhtiöittämisselvityksessä esitetyt vuokraamisperiaatteet ja kiinteistökohtaiset vuokrien tasot sekä valtuuttaa tekniset palvelut jatkamaan vuokraneuvotteluja selvityksen periaatteilla myyntineuvottelujen ohessa.

Neuvotteluja tulee käydä sopimusluonnoksella, johon sitoutumisesta päättää erikseen kaupunginhallitus tai aloittava yhtiö.

Neuvottelut vuokrauksesta ovat kesken ja vuokrasopimuksia ei saada hyväksytyksiä vuodenvaihteeseen mennessä. Myös myyntiin liittyvät toimenpiteet ovat kesken ja kiinnostuneiden tahojen kanssa tulee jatkaa aktiivista neuvottelua vuodenvaihteen yli.

Kuntalain mukaisesti kunnanhallitus valvoo kunnan etua ja käyttää sen puhevaltaa sekä vastata kunnan toiminnan yhteensovittamisesta.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus

1. kuulee kaupunginjohtajaa SoTe-kohteiden vuokra- ja myyntineuvottelujen tilanteesta.

Lisäksi kaupunginhallitus linjaa, että

1. kohteiden aktiivista myyntiä ja vuokrausta tulee edistää Suonenjoen kaupungin kokonaiset huomioiden.
2. Pohjois-Savon hyvinvointialueelle vuokrattujen kohteiden vuokrausta voidaan jatkaa nykyisten vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin vuoden 2026 osalta huomioiden Suonenjoen kaupungin kokonaiset.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Pidettiin kokoustauko klo 18.18-18.25.