

Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n perustaminen

Kunnanhallitus 12.05.2025 § 117
274/00.01.00.05/2024

Valmistelija: vs. talous- ja hallintojohtaja

Kuntalain (410/2015) kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla koskevan 126 §:n mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Tällöin puhutaan niin sanotusta yhtiöittämisvelvollisuudesta.

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä hyvinvointialueen käyttöön siirtyneiden tilojen vuokraamisen katsotaan tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:ssä säädetyn vuokrasopimusten voimassaolokauden jälkeen. Tämä tarkoittaa sitä, että Sonkajärven kunnalla on laissa säädetty yhtiöittämisvelvollisuus kunnan omistamien ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevien sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta.

Pääosin Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevia ja siten yhtiölle lähtökohtaisesti siirrettäviä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloja ovat tällä hetkellä terveyskeskus, Mosaiikki, Tuulikannel, Sonkajärven paloasema ja Sukevan paloasema. Lisäksi hyvinvointialue vuokraa määräaloja Yhteinäiskoululta ja Sukevan Kyläkeskukselta, jotka ovat pääosin kunnan omassa käytössä. Toimitilojen yhtiöittäminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistöjen omistus siirretään kunnalta yhtiölle, joka vastaa toimitilojen ylläpidosta ja vuokraamisesta eteenpäin markkinaehtoisesti.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja Sonkajärven kunnan väliset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. Hyvinvointialue ja kunta käyvät parhaillaan neuvotteluja uusien vuokrasopimusten sisällöstä. Tarkoituksena on, että kunnan neuvottelemat vuokrasopimukset siirtyisivät sellaisenaan perustettavalle yhtiölle. Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, että hyvinvointialue hyväksyy vuokrasopimuksen päätöksentekoeleimissään aikaisintaan syyskuussa 2025.

Neuvoteltavien vuokrasopimusten vuokrataso ja muut ehdot vaikuttavat merkittäväällä tavalla niin perustettavan yhtiön tulostuloksiin kuin kunnalta yhtiölle siirrettävien kiinteistöjen hinta-arvioihin. Tästä syystä perustettavan yhtiön taloutta ei tässä vaiheessa voida tarkasti mallintaa. Perusperiaatteena yhtiöittämisissä ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa käytävissä neuvotteluissa kuitenkin luonnollisesti on, että yhtiön tulee pystyä pitämään toimintansa ylijäämäisenä markkinaehtoisesti.

Mikäli Sonkajärven kunta jää odottamaan vuokrasopimuspäätösten lainvoimaisuutta ennen yhtiöittämis päätöksen tekemistä, yhtiön perustamista ei ehditä tehdä ennen vuodenvaihdetta. Yhtiön tulisi olla toimintakuntainen 1.1.2026. Tästä syystä yhtiön perustaminen ja kiinteistöjen siirtäminen kunnalta yhtiölle tulee käytännössä tehdä kahdessa erässä. Yhtiöittämis päätöksen tekeminen kevään aikana mahdollistaa sen, että yhtiön rekisteröiminen ja muut perustamiseen liittyvät hallinnolliset toimenpiteet voidaan aloittaa ajoissa.

Yksi pääosin Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevista toimitiloista, Mosaiikki on ARA-sääntelyn piirissä. ARA-sääntely vaikuttaa toimitilan vuokraamista ja omistajuuden siirtoa koskeviin sääntöihin. Yhdenkin ARA-kiinteistön omistaminen saa aikaan sen, että yhtiön tulee kaikessa toiminnassa noudattaa ARA-sääntelyä, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi yhtiön mahdollisuuteen ostaa kiinteistöhoitoa palveluita tai tukipalveluita kunnalta. Kunnan ja yhtiön välisen yhteistyön kannalta on siten tarkoituksenmukaista hakea Mosaiikin ARA-statusen purkamista. Purkaminen edellyttää Mosaiikkia koskevan lainan lyhentämistä kokonaisuudessaan. Jäljellä olevan lainan määrä on 1 480 376,00 euroa. Sonkajärven kunnan kassatilanne on tällä hetkellä hyvä. Maksuliikennetileillä on yhteensä 6,2 miljoonaa euroa. Mosaiikista jäljellä olevan lainan pois maksaminen voidaan siten tehdä vaarantamatta kunnan maksukykyä. Lainan pois maksaminen ilman erillistä kustannusta on mahdollista korontarkistuspäivänä. Vuoden 2025 korontarkistuspäivä on 1.6.2025.

Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n perustamissopimusluonnos ja yhtiöjärjestysluonnos ovat esityslistan oheismateriaalina.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunta perustaa Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n. Kunnanvaltuusto hyväksyy oheismateriaalina olevan sitä koskevan perustamissopimusluonnoksen ja yhtiöjärjestysluonnoksen.

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto tekee periaatepäätöksen siitä, että Pohjois-Savon hyvinvointialueen järjestämien sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen käytössä olevat toimitilat ja niitä koskevat vuokrasopimukset siirretään kunnalta Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:lle kunnanvaltuuston syksyllä 2025 hyväksymällä tavalla.

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunta hakee Mosaiikin ARA-statusen purkamista. Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunta maksaa Mosaiikista jäljellä olevan lainan takaisin.

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että lainan takaisinmaksamiseksi kunnanvaltuusto päättää muuttaa talousarvion 2025 rahoituslaskelmaa siten, että pitkäaikaisten lainojen vähennykseen varataan 1 480 376,00 euroa enemmän eli pitkäaikaisten lainojen vähennykseksi vuonna 2025 arvioidaan tulevan yhteensä $-1\,480\,376,00 - 326\,580 = -1\,806\,956$ euroa. Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto päättää toimeenpanna päätöksen ennen sen lainvoimaisuutta, jotta laina voidaan maksaa pois korontarkistuspäivänä 1.6.2025.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus päätti, että asia käsitellään 19.5.2025 kahtena eri asiana, Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n perustamisena sekä lainan takaisinmaksuna ja talousarviomuutoksena.
