

Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen myynti, Terveyskeskus ja Palvelukeskus Hopeasilta

khall 21.11.2022 § 210

761/02.07.00/2022

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 1. KOy Terveystoimen toimitilat IV kanssa tehtävän kaupan Terveyskeskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin 2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin 3. kiinteistökauppoihin liittyvät muut asiaan liittyvät sopimukset. 4. että kaupunki antaa kirjallisen suostumuksensa KOy Terveystoimen toimitilat IV:lle siihen, että kaupan toteutuessa se voi hakea Terveyskeskuksen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden kiinnittämistä parhaalle etusijalle. Valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu, ja muotoilemaan kohdassa 4 mainitun asiakirjan.
Toimivalta	Hallintosäätö 56 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Asian käsittely on palautettu kaupunginhallitukselle hallinto-oikeuden kunnallisvalitukseen 14.11.2022 antaman päätöksen perusteella, jossa toimivallan on katsottu kuuluvan kaupunginhallitukselle. Myytäviin kohteisiin liittyvät maanvuokrasopimukset on käsitelty elinvoimalautakunnassa 21.9. Palvelukeskus Hopeasillan päätöksestä, joka koski määräalan vuokraamista, tehty oikaisuvaatimus on käsitelty elinvoimalautakunnassa 26.10.2022. Ottaen huomioon kaupunginhallituksen päätösten ajankohta, on hyvin mahdollista, että kauppaja ei pystytäkään toteuttamaan vuoden 2022 puolella. Tämä on otettava huomioon sopimuskokonaisuudessa ja siinä, että silloin kaupungin on tehtävä

vuokrasopimukset tilojen käytöstä suoraan hyvinvointialueen kanssa. Toisin sanoen vuoden vaihtuessa tilojen käytöstä on oltava sopimus, ja toinen sopimusosapuoli on joko rakennusten ostaja tai kaupunki. Mikäli osapuoli on ostaja, tilavuokrasopimukseen sovelletaan ns. rajoittamislakia, jonka mukainen irtisanomisaika on lyhyempi (sopimus min. vuoden 2024 loppuun) kuin jos osapuolena on kaupunki. Tällöin sovelletaan ns. voimaanpanolakia, jonka irtisanomisaika on pitempi, ainakin vuoden 2025 loppuun).

Tilojen vuokrasopimukset on laadittu sitä silmälläpitäen, että voitaisiin käyttää samoja sopimuksia riippumatta siitä, milloin kaupat toteutuvat.

Sopimusten toimeenpanon kannalta on tarpeen lisätä myös tarkoituksenmukaiset purkuehdot siltä varalta, että jostakin syystä kaupungin päätökset eivät lainvoimaistuisikaan.

Terveyskeskuksen maanvuokrasopimuksen osalta ostaja on pyytänyt kaupungilta kirjallista suostumusta siihen, että vuokralainen voi hakea kaupan ja vuokrasopimuksen toteutuessa vuokraoikeuden kiinnittämistä parhaalle etusijalle.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

ostaja
hankejohtaja
teknisen toimen johtaja
talousjohtaja

valt 05.09.2022 § 36

Päätös

Ehdotukset hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Bonden esitti valtuutettu Tähkäsen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty asian palauttamista koskeva kannatettu esitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat valtuutettu Bondenin tekemää esitystä äänestävät Ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

40 Jaa-ääntä ja

2 Ei ääntä

Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 40 vastaan 2 asian käsittelyn jatkamisen. Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.

Valtuutettu Erkkilä ilmoitti ennen asian käsittelyä olevansa esteellinen. Esteellisyysperusteita ei kuitenkaan ollut. Valtuutettu Erkkilä poistui kokouksesta klo 17.06 eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Pöytäkirjan liitteenä kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy

1. KOy Terveystenhuollon toimitilat IV kanssa tehtävän kiinteistökaupan Terveyskeskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin

3. osaltaan em. kiinteistökauppoihin liittyvät vuokrasopimukset ja muut asiaan liittyvät sopimukset.

Maanvuokrasopimuksista päätetään erikseen elinvoimalautakunnassa.

Kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu.

Toimivalta

Heinolan kaupungin hallintosäätö 7 §, Kuntalaki 14 § ja 37 §

Valmistelija

hankejohtaja Heikki Mäkilä
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Esityslistan liitteenä Terveyskeskuksen ja Palvelukeskus Hopeasillan kauppakirja-, vuokrasopimus- ja maanvuokraopimusluonnokset.

Tiedoksianto

virallinen ote	ostaja
sähköposti	hankejohtaja
	teknisen toimen johtaja
	talousjohtaja

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Kauppakirja- ja sopimusluonnokset pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy 1. Koy Terveysterveysten toimitilat IV kanssa tehtävän kiinteistökaupan Terveysterveysten keskuksesta, kaupantekohetkellä olevalla tasearvolla ja kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin 2. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan Palvelukeskus Hopeasillasta, ARA:n määrittelemällä luovutuskorvauksella kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin 3. osaltaan em. kiinteistökauppoihin liittyvät vuokrasopimukset ja muut asiaan liittyvät sopimukset. Maanvuokrasopimuksista päätetään erikseen elinvoimalautakunnassa. Kaupunginhallitukselle ja valmistelijoille annetaan oikeus tehdä kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin ja asiakirjoihin tarvittavia korjauksia ja tarkennuksia siltä osin, kun olennaiset periaatteet eivät muutu.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 7 §, Kuntalaki 14 § ja 37 §
Valmistelija	hankejohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Yleistä Heinolan kaupunkistrategian yksi neljästä päämäärästä on kestävä talous. Siihen liittyviä tavoitteita ovat velkamäärän vähentäminen, käyttötalouden tasapaino ja kasvua tukevat tulevaisuusinvestoinnit. Tulevaisuusinvestointeja ei voi tehdä, ellei taloudessa ole niiden tekemiseen pelivaraa. Hyvinvointialueuudistuksen myötä sosiaali- ja terveystalvelujen sekä pelastustalvelun järjestämisvastuu ja niiden kustannukset siirretään kunnilta valtiolle. Kunnilta vähennetään mm. perustalveluiden valtionosuuksia ja kunnallistalvelutuloja. Näiden vuoksi kuntien taloudellinen liikkumavara pienenee erityisesti, jos kunta on velkaantunut. Heinolan kaupungin velkamäärä on kasvanut sen uudistaessa talveluverkkoaan. Kaupunginhallitus onkin linjannut muun muassa käsitellessään kiinteistötyöryhmän raporttia tammikuussa 2020, että tarpeettomista kiinteistöistä on pyrittävä hankkiutumaan eroon. Useille myyntitilistalla oleville kiinteistöille onkin jo löytynyt ostaja. Myyntien seurauksena on parhaimmillaan myyntitalvelujen lisäksi

niiden korjausvelasta eroon pääseminen, kiinteistöjen ylläpitokustannusten siirtyminen pois kaupungilta, maanvuokra- ja kiinteistöverotuottojen kasvu ja myös uudet investoinnit ja työpaikat. Toisin sanoen alussa mainittuun strategiseen päämäärään pyritään kiinteistöjä myymällä, monien muiden toimenpiteiden lisäksi.

Niin kutsutut sote-kiinteistöt ovat sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä. Hyvinvointialueuudistuksessa hyvinvointialue vuokraa kunnilta niiden omistukseen jäävät sote-kiinteistöt määrääjäksi. Myös kuntien sote-palveluihin liittyvät sopimukset siirtyvät hyvinvointialueille. Tällaisia sopimuksia voivat olla myös kuntien myymien ja itselleen takaisin vuokraamien sote-kiinteistöjen vuokrasopimukset. Edellytyksenä on kuitenkin, että tällaisista järjestelyistä on keskusteltu hyvinvointialueen kanssa, ja sopimusten hinnat noudattavat valtioneuvoston 7.4.2022 antaman asetuksen (VM/2022/57) hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrahintojen määrittelyä.

Vaihtoehtoverailu

Kaupunki on tutkinut mahdollisuuksia myydä sote-kiinteistöistään erityisesti terveyskeskusrakennusta ja Hopeasillan palvelukotia. Suomen Toimitila Oy:lle annettiin toimeksianto etsiä kyseisille kiinteistöille ostaja. Kaupunki on saanut yhden tarjouksen, joka käsittää molemmat kiinteistöt.

Neuvotteluprosessi on tarjonnut hyvän mahdollisuuden kaupungin vaihtoehtojen vertailuun. Kuntaliiton mukaan kunnilla on seuraavanlaisia mahdollisuuksia toimia sote-kiinteistöjensä kanssa:

1. Kunnan sote-tilat pidetään kunnan omistuksessa. Tämä tulee edellyttämään yhtiöittämistä. Näitä tiloja voi vuokrata sote-käyttöön osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle tai muille toimijoille, tai etsiä niille tai maapohjalle muuta käyttöä.
2. Kunnan sote-tilat myydään osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle. Tämä vaihtoehto on lähinnä teoreettinen, koska esimerkiksi Hollolan kunnan tarjottua sote-keskustaan hyvinvointialueen ostettavaksi, hyvinvointialue vastasi, ettei ostovaihtoehto ole heille perusteltu, vaan vuokrasopimukset ovat tarkoituksenmukaisia toiminnan järjestämistä vastuun kannalta. Pelastustoimen kiinteistöjen osalta tilanne on erilainen. Hyvinvointialueen johdolla on kevään 2022 aikana käyty neuvotteluja mallista, jossa hyvinvointialue ostaa kuntien pelastustoimen kiinteistöt. Hyvinvointialueen valtuusto käsittelee asiaa ennakkotiedon mukaan syyskuun kokouksessa.
3. Kunnan sote-tilat myydään yksityisille. Tämä vaihtoehto sopii hyvinvointialueelle. Esimerkiksi Hollolan sote-keskuspäätöksensä yhteydessä hyvinvointialueen aluehallitus lausui, ettei Hollolan kunnalla ole estettä tarjota kiinteistöä ostettavaksi muille tahoille. Näin on siis mahdollista toimia myös Heinolassa. Jos tavoitteena on tehdä tilojen takaisinvuokraussopimus, joka siirtyisi

hyvinvointialueelle, on tästä kuitenkin neuvoteltava hyvinvointialueen kanssa.

Näistä esillä olevista vaihtoehtoista terveyskeskuskiinteistöä ja Hopeasiltaa ajatellen todelliset vaihtoehdot ovat edellä kuvatun mukaan vaihtoehdot 1 ja 3, koska myynti hyvinvointialueelle ei tule kysymykseen. Ykköskohdan osalta ei ole realistista tavoitella muuta kuin vuokraamista hyvinvointialueelle, koska muita vuokralaisia ei ole näköpiirissä.

Kiteytetysti kaupunki voi siis pitää ja ennen pitkää yhtiöittää kyseiset kiinteistöt ja neuvotella niistä vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa tai myydä ne yksityisille, joiden vastuulla kiinteistöt ja niihin liittyvä tilojen vuokraus on.

Jos kaupunki päättää pitää kyseiset kiinteistöt omistuksessaan, soteuudistuksen voimaannpanolain 22 §:n mukaan kunta vuokraa hyvinvointialueelle 3+1 vuoden siirtymäajaksi omistamansa toimitilat, joissa se järjestää sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita. Vuokrataso näissä tiloissa määräytyy voimaannpanolain 22 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Hyvinvointialueen vastuulle siirtyviin kuntaa sitoviin toimitilojen vuokrasopimuksiin sovelletaan voimaannpanolain 25 §:ä. Sen mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1. päivästä tammikuuta 2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi.

Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sote- ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.

Sote-rakennuksia koskee myös rajoituslaki. Lain tarkoituksena on rajoittaa tarpeettomia investointeja, investointeihin rinnastettavia vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia, laajoja palveluiden ulkoistamissopimuksia ja muita pitkäaikaisia rakennusten ja toimitilojen vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia. Laki koskee sote-toimitiloja, ei pelastustoimen toimitiloja. Laki rajoittaa investointeja, ei kuntien toimitilojen myyntiä. Rajoituslain mukainen irtisanomisehto on sisällytettävä uusiin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin. Irtisanomisehto on sisällytettävä myös vanhoihin sopimuksiin, jos niitä olennaisilta osin muutetaan (esimerkiksi kun sovitaan vuokran korotuksista tai sopimuskohteen tai laajuuden muutoksista). Hyvinvointialueella on oikeus irtisanoa sopimukset irtisanomisehdon perusteella vuosien 2024 tai 2025 aikana ja irtisanomisaika on 12 kk. Soteuudistuksen toimitiloja koskeva lainsäädäntö muuttaa jatkossa kuntien roolia sote- ja pelastustoimen omistajina. Näiden toimitilojen osalta kunnalle jää vain kiinteistösijoittajan rooli mahdollisine kiinteistöriskeineen.

Jos kaupunki siis päättää pitää terveyskeskuksen ja Hopeasilan itsellään, sen ensisijainen mahdollisuus on vuokrata ne

hyvinvointialueelle. Varmuutta sopimuksen jatkumiseen kolmea tai neljää vuotta pidemmäksi aikaa ei ole. Hyvinvointialueen on pyrittävä optimoimaan palveluverkkoaan, eikä se siksi lähtökohtaisesti sitoudu tiettyihin tiloihin lakisääteistä pidemmäksi aikaa. Kiinteistösijoittajana kaupunki ei toimisi välttämättä kunnan perustehtävän mukaisesti. Kiinteistöjen omistajana ja hyvinvointialueen vuokranantajana kaupunki olisi myös velvollinen tarjoamaan hyvinvointialueelle sellaiset tilat kuin se tarvitsee, mikä voi tarkoittaa merkittäviäkin investointeja ilman varmuutta pitkäkestoisesta sopimuksesta. Omistamiseen liittyy siksi huomattavia riskejä. Vuokratasoakaan kaupunki ei voi asettaa vapaasti, vaan sitä määrittää valtioneuvoston asetus.

Jos kaupunki myy puheena olevat kiinteistöt yksityiselle, mainitut riskit siirtyvät ostajalle. Kaupungin näkökulmasta oleellisia asioita ovat ennen kaikkea kiinteistöjen kauppahinnat sekä maanvuokratulot ja myös kiinteistöverotulot. Kauppahinnan merkitys korostuu yhtäältä siksi, että kyseinen tulo syntyy pääosin heti, mutta myös siksi, että myyntihinnan alittaessa tasearvon, syntyy kaupungille tulosvaikutteinen alaskirjaus.

Kaupungin saamaan ostotarjoukseen sisältyy ehto, että kaupunki tekee takaisinvuokraussopimuksen kiinteistöistä. Järjestelyn tarkoituksena on saada aikaan sopimukset, jotka siirtyisivät vuoden 2023 alusta hyvinvointialueelle. Tämä on myös kaupungin näkökulmasta edellytys, ts. kaupunki ei luonnollisesti voi jäädä ostajan vuokralaiseksi vuoden 2022 jälkeen. Kaupungin kannalta olisi selkeää, että takaisinvuokraussopimusta ei tarvittaisi, mutta vaihtoehtona on, että ostaja joutuisi neuvottelemaan yksityisenä toimijana suoraan hyvinvointialueen kanssa tilanteessa, jossa hyvinvointialue on juuri käynnistämässä operatiivista toimintaansa ilman voimaannpanolain tuomaa varmuutta sopimuksesta, ja sekä kiinteistön osto kaupungilta että vuokrasopimusten teko hyvinvointialueen kanssa pitäisi pystyä synkronoimaan keskenään. Takaisinvuokraussopimuksella eliminoidaan huomattavasti tätä mutkikkuutta.

Vaihtoehtojen – kiinteistöjen pitämisen ja myymisen – taloudellisessa vertailussa on käytetty neuvoteltuun sopimuskokonaisuuteen tehtyä vertailulaskelmaa. Sekä terveystakeskuskiinteistön että Hopeasillan myynti-, vuokra- ja muiden kertaluontoisten ja vuotuisten tulojen ja menojen ja muiden erien (esim. lainat, mahdolliset alaskirjaukset jne.) nykyarvojen vertailu eri laskentakorkotasolla antaa luotettavan kuvan erilaisten skenaarioiden vaikutuksista kaupunkitalouteen. Samalla on luontevaa arvioida vaihtoehtojen riskejä, kuten mahdollisten korjaus- tai muiden tulevien investointien vaikutusta tai sopimusten keston vaikutuksia siihen, onko omistaminen vai myyminen parempi vaihtoehto.

Torikatu 13, Terveystakeskus

Osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevan terveystieteiden keskuksen (kiinteistötunnus 111-2-12-8) kauppahinta on valmistellun sopimuksen mukaan rakennuksen tasearvo kaupantekohetkellä. Tasearvo 30.9.2022 on noin 7,8 miljoonaa euroa. Kauppasumma maksetaan kahdessa erässä, 70 % kaupanteon yhteydessä ja 30 % vuoden 2024 loppuun mennessä. Ostaja suorittaa maksuajalle korkoa, joka on 12 kk:n Euribor + 2 %-yksikköä. Kaupunki saa vakuuden kyseiselle saatavalle. Kiinteistöstä saatavan kiinteistöverotuoton arvioidaan olevan 130 000 euroa vuodessa. Kiinteistöveron vuotuisen suuruuteen vaikuttaa ikävähennys.

Vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kiinteistön takaisin, kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta, joiden määrittely perustuu valtioneuvoston asetukseen 27/2022. Pääomavuokra on 105 696 €/kk (alv 0 %) ja sitä tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Ylläpitovuokran suuruus on 60 318 €/kk (alv 0 %). Se ei sisällä sähköenergian eikä sen siirron kustannuksia, koska vuokralaisella on vahvempi asema neuvotella sähkösopimuksista. Vuokrasopimuksen kesto on 10 vuotta ja on sen jälkeen voimassa toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla.

Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2034 loppuun, minkä jälkeen se on mahdollista uusia viideksi vuodeksi kerrallaan. Vuokran suuruus on 60 000 euroa vuodessa, ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

Rullantie 12, Hopeasillan palvelukeskus

Osoitteessa Rullantie 12 sijaitsevan Hopeasillan palvelukeskuksen (kiinteistötunnus 111-6-37-1) kauppahinnan määrittämistä rajoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. ARA:n päättämä luovutuskorvaus on 4 176 264 euroa. Hopeasillan tasearvo on noin 4,72 miljoonaa euroa, joten kaupasta syntyy näiden erotuksen mukainen alaskirjaus. Kaupunki on ottanut kohteen rahoittamiseen 1,5 miljoonan euron korkotukilainan, jonka lyhentämätön osa siirtyy ostajan vastuulle. Tämänhetkinen jäljellä oleva lainasumma on 1 370 000 euroa.

Vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kiinteistön takaisin, kokonaisvuokra on 13,09 €/h-m² (huoneistoala), johon lisätään arvonalisävero. Vuokrakausi päättyy 31.12.2027, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana.

Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2062 loppuun. Vuokrasumma on 22 500 €/v ja on sidottu elinkustannusindeksiin.

Näiden sopimusten ehdoilla ja kyseisten kiinteistöjen toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella on ilmeistä, että kiinteistöjen myyminen on kaupungille huomattavan riskitön ja kokonaistaloudellinen vaihtoehto verrattuna siihen, että kaupunki pitäisi kiinteistöt omistuksessaan. Vain tilateessa, jossa vuokrasopimukset jatkuisivat huomattavan pitkään eikä edes

korjausinvestointeja tarvittaisi, omistaminen ylittäisi hiukan parempaan tulokseen.

Sopimuksista on neuvoteltu Pertti Karjalaisen kanssa, jonka edustamat kaksi yhtiötä toimivat sopimusten osapuolina kaupungin kanssa. Valmistelun perusteella ehdotetaan sopimuskokonaisuuden hyväksymistä.

Jatkokäsittely

valtuusto