

Eräiden sote-kiinteistöjen myynti

957/10.00.02/2022

Kaupunginhallituksen konserni- ja omaisuusjaosto 07.06.2022 § 30

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistus pienentää kuntien verotulokertymää merkittävästi. Tämä alentaa pysyvästi kuntien investointikyvykkyyttä. Toimitilainvestointeja joudutaan priorisoimaan jatkossa entistä tarkemmin. Sosiaali- ja terveystalouden uudistamista on valmisteltu pitkään. Tänä aikana kunnat ovat rajoittaneet merkittävästi sote-kohteisiin tehtäviä investointeja, koska uudistuksen vaikutus kuntien toimitiloihin on ollut epäselvä. Hyvinvointialueen toiminnan käynnistyessä ollaan tilanteessa, jossa monet sote-kohteet ovat peruskorjauksen tarpeessa ja samaan aikaan pienenevää investointikyvykkyyttä tulisi kohdentaa kunnan lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarkoitettuihin rakennuksiin, eikä kunnan näkökulmasta ulkoisiksi vuokrauksiksi laskettaviin hyvinvointialueen rakennuksiin.

Investointikyvykkyyden ohella toinenkin seikka kannustaa kuntia tekemään kohteista luopumiseen tähtäviä ratkaisuja sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelurakennusten osalta. Nykyisen lainsäädännön valossa kunnat vuokraavat hyvinvointialueelle nykyisen sosiaali-, terveys- ja pelastuspalveluverkkonsa kokonaisuudessaan ja saa tästä tilakannasta vuokratuloa. Tilanne kuitenkin muuttuu oleellisesti kolmen vuoden siirtymäkauden jälkeen. Hyvinvointialueisiin kohdistuu suuret odotukset toiminnan tehostamisen osalta ja toimitiloilla on tässä keskeinen rooli. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialueilla on vapaat kädet vuokrata tarvitsemansa toimitilat kunnilta tai yksityisiltä kiinteistönomistajilta. Toimintojen keskittäminen, ajanmukaiset tilaratkaisut sekä kustannustehokkuus ovat todennäköisesti hyvinvointialueiden päätöksenteon tärkeimpiä ajureita. Tällöin on vaarana, että kuntien omistamia ja hyvinvointialueelle vuokraamia toimitiloja jää merkittäviä määriä tyhjilleen. Tätä huomattavaa kiinteistöriskiä tulee pyrkiä pienentämään ennakoivilla toimenpiteillä. Siirtymäkauden jälkeen kuntien hyvinvointialueelle vuokraamia toimitiloja koskee yhtiöittämisvelvoite, eli vuoden 2026 alusta lukien tällaiset kohteet tulee olla yhtiömuotoisesti omistettuja. Mikäli kunta joutuu siirtämään huomattavan määrän rakennuksia kunnan omaan tytäryhtiöön, aiheutuu tästä mahdollisesti huomattava varainsiirtoveroseuraamus. Tästäkin näkökulmasta sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelurakennusten myyminen olisi Lohjan kaupungin edun mukaista.

Edellä esitettyihin perusteluihin viitaten kaupungin tulee valmistella ja toimeenpanna kohdemyynti, jossa sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukohteita myydään julkisena tarjouskauppana. Jotta myynti voidaan suorittaa lain määräämän ilmoitusvelvollisuusajan puitteissa, myyntiin tulee valita sellaisia kohteita, joihin ei liity myyntiä rajoittavia tai hidastavia tekijöitä.

Konserni- ja omaisuusjaosto päätti huhtikuun kokouksessaan asettaa ohjausryhmän sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelemiseksi.

Kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukohteet on käyty läpi teknistaloudellisella näkökulmalla ja tunnistettu kohteita, jotka kaupunki voisi myydä.

Kohdevalinnan ohella toinen lopputuloksen kannalta tärkeä prosessi on kohteiden laittaminen koreihin. Kohteita ei ole tarkoituksenmukaista myydä yksittäisinä kauppoina, vaan koota koreiksi: Sote-kohteet, Palolaitokset, Pentinkulman hanke ja Soten ARA-kohteet. Kuhunkin koriin kootaan tietyn ostajakunnan näkökulmasta kiinnostavia kohteita. Paloasemat tulee pitää sote-kohteista erillään, koska joidenkin sijoitusrahastojen säännöissä tiedetään olevan rajoittavia ehtoja, joiden mukaan sote-kohteiden omistukseen profiloitunut rahasto ei voi omistaa paloasemarakennuksia.

Lisätiedot	Tekninen johtaja Pasi Perämäki, pasi.peramaki@lohja.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Härmälä Jarkko
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen konserni- ja omaisuusjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 1. aloitetaan kohteiden myynti koreittain: Sote-kohteet, palolaitokset, Pentinkulman hanke ja selvitetään ARA-kohteiden myynti; 2. valmistellaan myyntiprosessi neuvottelumenetelyllä tai avoimella kilpailutuksella sekä; 3. selvitetään myyntiasiantuntijaresurssin käyttö (myyntikonsultti).
Päätös	Kaupunginhallituksen konserni- ja omaisuusjaosto päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	Kaupunginhallituksen esityslistalle

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 212

Lisätiedot	Tekninen johtaja Pasi Perämäki, pasi.peramaki@lohja.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Härmälä Jarkko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että 1. aloitetaan kohteiden myynti koreittain: Sote-kohteet, palolaitokset, Pentinkulman hanke ja selvitetään ARA-kohteiden myynti; 2. valmistellaan myyntiprosessi neuvottelumenetelyllä tai avoimella kilpailutuksella sekä; 3. selvitetään myyntiasiantuntijaresurssin käyttö (myyntikonsultti).
Esteellisyys	Kaupunginhallituksen jäsen Matti Pajuoja oli esteellisenä (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta) pois kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan eikä näin ollen osallistunut asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	tiedoksi tekninen johtaja Perämäki
