

## Harjavallan terveystakeskuskiinteistön omistusjärjestelyt kuntayhtymän toiminnan päättyessä

KH 28.03.2022 § 87  
55/02.07.01/2022

### Tilanneselvitys

Harjavalta, Eurajoki, Nakkila ja Kokemäki muodostavat yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä Kessoten. Kuntayhtymä omistaa Harjavallassa sijaitsevan terveystakeskus-sairaalakiinteistön. Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa 1.1.2023 kuntayhtymän toiminta päättyy toimintojen siirtyessä Satakunnan hyvinvointialueelle. Kessoten kuntien tulee ratkaista kuntayhtymän omistaman kiinteistön jatko yhdessä kuntayhtymän muiden varojen jakamisen lisäksi. Harjavallan terveystakeskuskiinteistö ei siirry Satakunnan hyvinvointialueen omistukseen kuntayhtymän toiminnan päättyessä 31.12.2022. Kessoten kuntayhtymä on vapaaehtoinen kuntayhtymä eikä vapaaehtoisten kuntayhtymien kiinteistöomaisuus siirry hyvinvointialueiden omistukseen.

Edellä olevan johdosta Satasoten kiinteistövalmistelija Kari Matti Haapala ja kuntayhtymän talous- ja hallintojohtaja Jyrki Vatanen ovat 3.1.2022 lähettäneet kuntayhtymän jäsenkuntiin seuraavan esityksen:

”Pyydämme jäsenkuntia lausumaan Harjavallan terveystakeskuskiinteistön omistusjärjestelyistä kuntayhtymän toiminnan päättyessä ja vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Ovatko jäsenkunnat valmiita perustamaan yhteisen kiinteistöosakeyhtiön (31.12.2022 alkaen), jonka omistukseen siirretään Harjavallan terveystakeskuskiinteistö ensimmäisessä vaiheessa?
2. Ovatko jäsenkunnat valmiita perustamaan ja toimimaan yhtiössä (31.12.2022 alkaen), joka hallinnoi vain Harjavallan terveystakeskuskiinteistöä?
3. Voivatko jäsenkunnat toimia kiinteistökuntayhtymässä (31.12.2022 alkaen), joka hallinnoi ja omistaa Harjavallan terveystakeskuskiinteistön?
4. Jos edelliset vaihtoehdot ei toteudu, mikä on esitys toimintavaihtoehdosta Harjavallan terveystakeskuskiinteistön suhteen?
5. Muut huomioitavat asiat Harjavallan terveystakeskuskiinteistön hallinnoinnin ja omistajuuden suhteen.

Kuntayhtymän jäsenkuntia pyydetään toimittamaan kirjalliset lausunnot Keski- Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymään sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@kessote.fi](mailto:kirjaamo@kessote.fi) ja Satakuntaliittoon sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@satakunta.fi](mailto:kirjaamo@satakunta.fi) viimeistään 31.3.2022. Sähköpostiviestiin pyydämme lisäämään maininnan ”Satasoten kiinteistövalmistelu”.

Kuntayhtymän jäsenkunnat ovat yhdessä kuntayhtymän kanssa hankkineet ulkopuolisen selvityksen siitä, mitä erilaisia vaihtoehtoja ja näkökantoja tulee ottaa huomioon suunniteltaessa kiinteistön tulevaa omistuspohjaa. Selvitys on oheismateriaalina.

Lähtökohtaisesti kuntayhtymän omistaman terveystakeskuskiinteistön omistusratkaisuksi on kolme vaihtoehtoa:

- 1) kuntayhtymä jatkaa toimintaansa ja sen tehtäväksi jää kiinteistön omistaminen/hallinta
- 2) kuntayhtymä perustaa vuoden 2022/2023 aikana kiinteistöosakeyhtiön ja siirtää omistamansa kiinteistön yhtiölle
- 3) kuntayhtymä myy omistamansa kiinteistön vuoden 2022 aikana sijoittajalle tmv:lle taholle

Vuoden 2023 alusta lukien mahdollinen 1-3 kohdissa mainittu tuleva omistaja tekee vuokrasopimuksen hyvinvointialueen kanssa.

## Taustaa

Satakunnan hyvinvointialue vuokraa Kessoten kiinteistön 3+1 vuoden periaatteella. Myöhemmin, vuonna 2026 tai 2027, 3+1 siirtymäkauden jälkeen seuraa tästä vuokraustoiminnasta kunnille väistämättä yhtiöittämisvelvoite (KL§126). Kessoten käytössä olevat kiinteistöt siirtyvät pääsääntöisesti siirtävinä sopimuksina alkuperäisin ehdoin.

Yleisesti voidaan todeta keskeisillä sijainneilla olevissa hoivakiinteistöissä, joissa voidaan olettaa toiminnan jatkuvan, vaikka olemassa oleva palvelusopimus päättyisikin, vuokrasopimus voi olla jopa luokkaa viisi vuotta, mutta vähemmän likvideillä sijainneilla lähtökohta on vähintään kymmenen vuoden sopimukset. Tyhjiä kiinteistöjä ns. yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat instituutiot eivät osta lainkaan, eivätkä kykenisikään, koska rahoitus perustuu pitkäaikaisille instrumenteille.

Kiinteistössä 3+1 vuoden vuokrasopimus on aivan liian lyhyt, jotta kiinteistö voisi kiinnostaa instituutioita, jolloin potentiaalisiksi ostajiksi jäävät pääasiassa opportunistisia kohteita ostavat sijoittajat, joita taas kiinnostaa paitsi kassavirta, ennen kaikkea liiketaloudellisesti kannattava muuntelu vaihtoehtoiseen käyttöön. Suomessa on lukuisia esimerkkejä ennen kaikkea entisistä sairaaloista, joille ei ole löydetty mitään kannattavaa vaihtoehtoista käyttötarkoitusta ja jotka ovat seisseet tyhjiillään vuosikautia tai joita on voitu käyttää vain lyhytaikaisesti.

Kessoten Harjavallan terveystakeskuskiinteistö on pinta-alaltaan 6.600 h-m<sup>2</sup> ja se on rakennettu eri vaiheissa vuosina 1980 – 1990. Se on tällä hetkellä terveystakeskuskäytössä. Kiinteistön kirjanpitoarvon eli tasearvon lisäksi sille voidaan määrittää suuntaa antava tuottoarvo. Eduskunta tulee hyväksymään uuden vuokra-asetuksen, joka ei ole vielä valmis, mutta arvio tulevasta vuokratasosta on n.15 €/m<sup>2</sup>, jolloin keskimääräinen vuokra olisi noin 1.188 000 €/vuosi. Toisaalta kiinteistön tulevaan omistukseen liittyy Satakunnan hyvinvointialueen palveluverkon järjestämiseen liittyvä riski ts. palveluverkon ulkopuolelle jäämisen mahdollisuus säädetyn vuokra-ajan jälkeen.

Vuokrasopimus on siis kolmevuotinen, mikä tämän kaltaisen erikoiskiinteistön ollessa kyseessä, on varsin lyhytaikainen. Yhden vuoden jatko-optio sitoo vain vuokranantajaa eikä muuta oleellisesti ns. varman kassavirran kertymisaikaa. Pikemminkin sen olemassaolo haittaa siinä tilanteessa, että kiinteistölle olisi selvää vaihtoehtoista käyttöä.

Mikäli sopimus siis päättyy kolmen tai neljän vuoden kuluttua, kiinteistön arvonmäärittämisessä keskeisiksi muodostuu varma kassavirta eli kolmen vuoden vuokra. On hyvä todeta, että vuokratkauden yhden vuoden pidennyksellä ei ole juurikaan merkitystä esimerkiksi myytävyyden kannalta, koska neljänkin vuoden sopimuskausi on varsin lyhyt kiinteistösijoittajien näkemyksissä. Toki on hyvä miettiä, löytyykö kiinteistölle käyttömahdollisuuksia vuokra-ajan jälkeen esimerkiksi muuttamalla sen käyttötarkoitusta.

Jos taas vuokraus muuttuisi pitkäaikaiseksi (10 vuotta ja enemmän), muuttuisi kiinteistön asema kokonaan toisenlaiseksi. Tällöin kiinteistö olisi tarvittaessa ja vuokrauksen alussa myytävissä pitkäaikaisilla sopimuksilla yhteiskuntakiinteistöjä ostaville tahoille. Siinä tilanteessa kiinteistölle olisi laskettavissa myös jäännösarvoa, mikä taas on kyseenalaista, jos sopimus on kolmen tai neljän vuoden pituinen. Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen oloissa kiinteistön arvo tulee mitä suurimmassa määrin nojautumaan ns. varmaan kassavirtaan ilman, että vuokrauksen päättyessä kiinteistölle muodostuisi merkittävää jäännösarvoa. Ellei tiloille löydy käyttöä, tulee varautua siihen, että hoitokustannukset ovat tyhjänäkin arviolta n. 2 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli n. 160.000 euroa/v, missä summassa ei ole otettu huomioon vielä tulevia peruskorjaustarpeita. Kuten on tunnettua, tyhjän kiinteistön kunto useimmiten huononee, mikä lisää myöhemmin myytäessä tai käyttöön otettaessa investointikustannuksia ja sitä myöden alentaa tarjottavaa kauppahintaa.

Myyntiä pohdittaessa eräänä keskeisenä parasta myyntiä jankkohtaa määrittävänä tekijänä on se tosiasia, että Hyvinvointialueiden perusvuokrauksen jälkeen markkinoille tulee suuri määrä kiinteistöjä, joiden vuokrasopimuksia alueet eivät jatka, ellei lainsäädäntöä muuteta ja määrätä, että sopimuksia tulee jatkaa, jotta välttään sote-kiinteistöjen ylitarjonnalta markkinoilla. Nyt lähtökohtana on se, että Hyvinvointialue voi sanoa sopimukset irti päättyviksi kolmen vuoden kuluttua tai viimeistään vuoden optiokauden jälkeen.

Mikäli Hyvinvointialue jatkaa vuokrasopimusta 3 + 1 kauden jälkeen, saattaa olla hyvin todennäköistä, että se tekee vain lyhytaikaisia sopimuksia, jopa vain vuodeksi kerrallaan. Hyvinvointialueella on tosiasiallisesti halutessaan pitkälti mahdollisuus määrittää vuokraehdot. Jos vuokrasopimus jatkuu vain lyhytaikaisilla sopimuksilla, se ei – valitettavasti – tässä tilanteessa nosta kiinteistön arvoa ainakaan ostajan näkökulmasta tarkasteltuna.

Mitä ilmeisimmin Sote-kiinteistöistä tulee markkinoilla ylitarjontaa ja lisäksi lukuisat tyhjenevät kiinteistöt sijaitsevat alueilla, joilla jo muutenkin on vähäinen tai olematon toimitilakiinteistöjen kysyntä.

Ei myöskään pidä jättää huomiotta sitä, että tyhjen tai tyhjenevien kiinteistöjen ostamisen rahoittaminen vieraalla pääomalla on varsinkin pienemmillä paikkakunnilla ja muuttotappioalueilla erittäin vaikeaa ja sitä voi saada käytännössä vain paikallisista lähteistä, mikä taas merkitsee huomattavaa rajoitusta rahoituksen maksimimäärään.

Kolmen vuoden vuokratuotolla kiinteistön tuottoarvoksi voidaan laskea 2 996 085. Laskelman oletuksena on 1,5% vuosittainen indeksikorotus eli käytännössä inflaatio sekä hoitokulujen vuosikorotus 2%. Tuleva kassavirta on diskontattu nykyarvoon 10%:n diskonttokorkokannalla. Tätä 10% diskonttokorkokantaa on perusteltua käyttää, koska ostajina voisivat käytännössä olla alueelliset tai paikalliset yksityissijoittajat, joiden tuottovaatimukset ovat pääsääntöisesti korkeampia kuin, ns. institutionaalisten sijoittajien. Tähän tuottoarvoon, 3 vuoden vuokrasopimuksen ollessa lähtökohtana, ei jäännösarvoa ole laskettu lainkaan, koska on oletettu, että ostaja on kiinnostunut yksinomaan kassavirrasta ja katsoo kiinteistön vuokrasopimusajan arvon olevan ensisijaisesti negatiivinen.

Kessoten tilinpäätöksessä 31.12.2021 peruspääoma on 1.234.201,67 euroa. Oma pääoma per 31.12.2021 oli 3.514.984,37 euroa. Kuntayhtymän Harjavallan terveyskeskuskiinteistön tasearvo per 31.12.2021 on 1.884.596,75 euroa ja sen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden tasearvo 543.307,37 euroa eli yhteensä 2.427.904,12 euroa.

Mikäli kuntayhtymä yhtiöittää kiinteistöomistuksensa, tulee kuntayhtymästä tässä vaiheessa kiinteistöosakeyhtiön omistaja. Kun kuntayhtymä myöhemmin puretaan, kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tulevat tässä yhteydessä jäsenkuntien suoraan omistukseen lähtökohtaisesti jäsenkuntaosuuksien mukaisessa suhteessa (varainsiirtovero).

Mikäli kiinteistö myydään yhtiöille, tulee arvioida myös kauppahinnan maksun rahoitukseen liittyviä kysymyksiä (maksuaikataulu, vieraan pääoman käyttö ym.), sekä luonnollisesti myös se, millainen omistus pohja osakeyhtiöllä on. Kun kuntayhtymä saa näin rahavaroja/saatavia, ne on aikanaan helppo jakaa kuntayhtymän jäsenkunnille.

Kuntayhtymän varsinaisen toiminnan lakatessa, kiinteistö jaetaan jäsenkunnille (VSVL 10 § - ei varainsiirtoveroa) ja sen jälkeen kunnat tekevät keskinäisiä kauppia kiinteistön kanssa.

Ennen kun terveyskeskuskiinteistön yhtiöittämistä selvitetään, tulisi arvioida ensin, pääsevätkö kuntayhtymän jäsenkunnat yksimielisyyteen siitä, mikä on kiinteistön/kiinteistöyhtiön tulevaisuuden omistus pohja.

Sisäisissä omistusjärjestelyissä – oli se luonteeltaan mikä tahansa - yhtenä keskeisenä kysymyksenä on terveyskeskuskiinteistön hinnoittelu.

Kiinteistöomistuksen vaihtoehtoja on erilaisissa yhteyksissä selvitetty niin poliittisen, kuin viranhaltijajohdon taholta. Epävirallisesti kuntayhtymän säilyttämistä vain kiinteistön ylläpitämiseksi on pidetty poissuljettuna vaihtoehtona. Nakkila ja Eurajoki ovat epävirallisten asian käsittelyyn liittyvien tietojen perusteella alustavasti ilmoittaneet, etteivät ole kiinnostuneita myöskään yhteisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta. Harjavallalta ja Kokemäki ovat puolestaan ilmaisseet alustavasti kiinnostuksensa yhteisen kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen.

Lisätietoja antaa

Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen, puh. 040 488 6100.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää lausuntonaan Keski-Satakunnan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymälle sekä Satakunnan hyvinvointialueen kiinteistövalmistelulle seuraavaa:

- 1) Kokemäen kaupunki pitää yhteisen kiinteistöosakeyhtiön perustamista mahdollisena yhdessä muiden Kessoten kuntayhtymien jäsenkuntien kanssa nykyisten omistusosuuksien suhteessa tai vaihtoehtoisesti yhdessä Harjavallan kaupungin kanssa tasaomisteisesti 31.12.2022 alkaen,
- 2) Kokemäen kaupunki pitää mahdollisena myös sitä, että kuntien muut ns. sotekiinteistöt voidaan siirtää uuden kiinteistöosakeyhtiön omistukseen myöhäisemmässä vaiheessa.
- 3) Kokemäen kaupunki näkee Harjavallan terveyskeskuskiinteistön omistajana kiinteistöosakeyhtiön selkeästi parempana vaihtoehtona kuin kiinteistö kuntayhtymän. Kiinteistön myyntiä ulkopuoliselle tässä vaiheessa Kokemäen kaupunki ei pidä realistisena.
- 4) Määritettäessä kiinteistön arvoa, Kokemäen kaupungin näkemyksen mukaan kiinteistön arvona pitää käyttää enintään kiinteistön tasearvoa, koska hinnoittelussa tulee huomioida sotekiinteistöjen tuleva ylläpito ja mahdollinen palveluverkon järjestämiseen liittyvät riskit ja kiinteistön

tulevaisuudessa kohdistuvat peruskorjaustarpeet sekä hoitokulut mahdollisten tyhjen tilojen osalta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.