



Pohjois-Savon liitto

Sote-kiinteistöjen vaikutus Pohjois-Savon kuntien talouteen



Sote- ja pela-kiinteistöjen vaikutus kuntien talouteen

Vuokratulot sote- ja pela-kiinteistöistä v. 2023

38 000 € – 16 300 000 €
26 €/as – 654 €/as
keskiarvo 192 €/as

Vuokrien veroprosenttivaikutus

0,2 – 4,5 %-yksikköä

Vuokratulojen osuus kunnan käyttötuloista v. 2023

0,6 – 13,2 %
keskiarvo 4,3 %

Sote- ja pela-kiinteistöjen tasearvot/poistamaton hankintameno v. 2023

750 000 € – 55 900 000 €

Omistusjärjestelyihin liittyvät vastuut sote- ja pela-kiinteistöissä (elinkaarimallit, leasing)

500 000 € – 43 700 000 €
yhteensä viidellä kunnalla

Selvitykset ja HVA:n yhteydenpito

4

kunnalla erillinen
selvitys sote- ja pela-
kiinteistöistä

12

kuntaa aikoo hankkia ulkopuolista
asiantuntemusta
kiinteistökysymyksen
ratkaisemiseksi; ajankohta avoin,
arvio 6/2024–12/2024

3

kuntaa, joita HVA lähestynyt
neuvotellakseen olemassa olevan
vuokrasopimuksen ehdot
uusiksi/irtisanoakseen
vuokrasopimuksen etuajassa

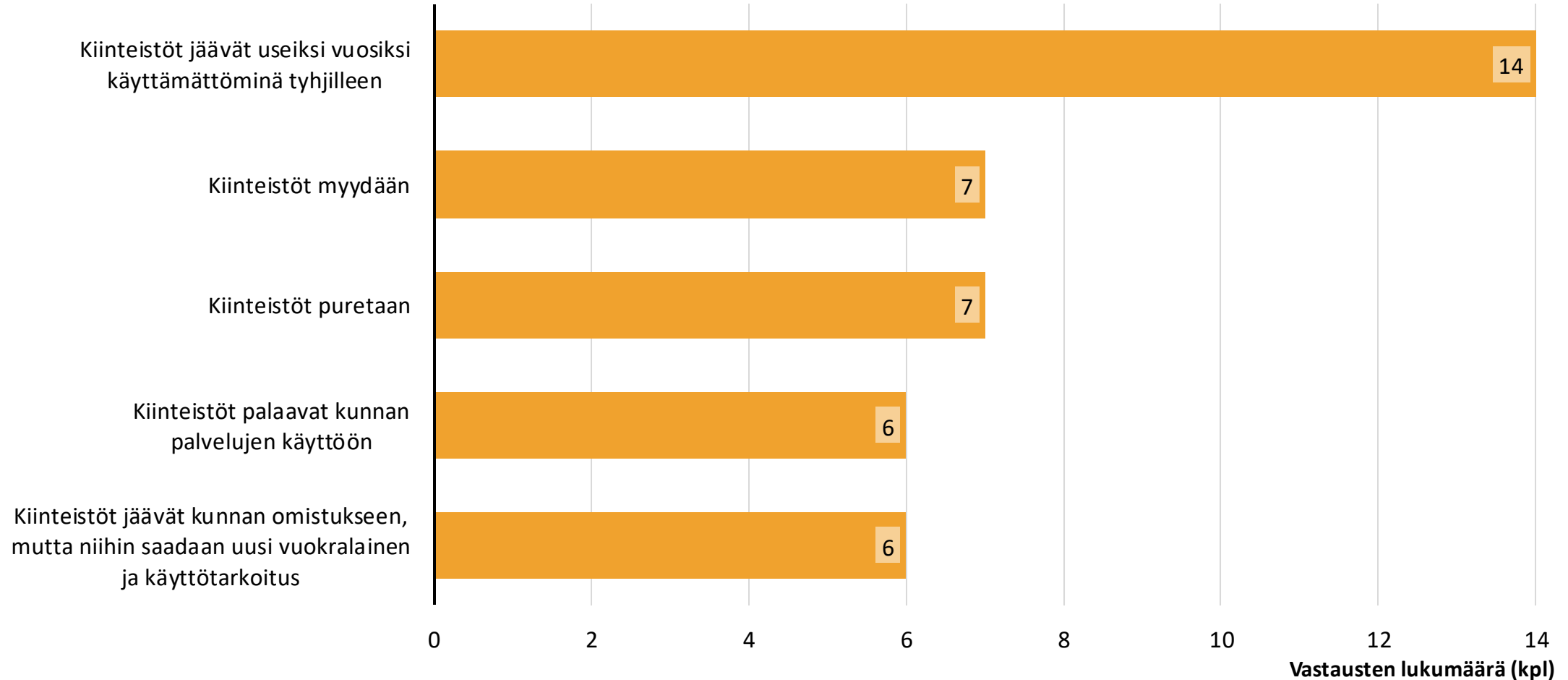
1

kunnalle HVA ehdottanut vuokran
alentamista

1

kunnalla ollut käytettävissä tietoa
HVA:n
palveluverkkosuunnitelmasta
oman kunnan osalta

Mikäli HVA ei enää vuokraisi kiinteistöjä, miten arvioitte jatkokäytön mahdollisuuksia kunnassanne?



Kuntien vastaukset 1/3

Kunta	Vuokratulot sote- ja pela-kiinteistöistä v. 2023	Vuokrien veroprosentti-vaikutus kunnassa	Käyttötulot (toimintatulot+verotulot+ valtionosuudet) v. 2023	Sote- ja pela-kiinteistöjen tasearvot/poistamaton hankintameno vuoden 2023 lopussa	Vastuut muista omistusjärjestelyistä sote- ja pela-kiinteistöissä (elinkaarimallit, leasing ym.)	Sote- ja pela-kiinteistöjen vuokratulojen osuus kunnan käyttötuloista	Vuokratulot sote- ja pela-kiinteistöistä €/as	Tulovero-prosentti 2024
Iisalmi	6 247 318	1,6	120 471 962	55 904 250	0	5,2 %	300	7,90
Joroinen	952 585	0,9	16 393 821	1 622 762	0	5,8 %	210	8,60
Kaavi	412 464	0,8	9 720 658	751 534	0	4,2 %	153	9,80
Keitele	389 000	1,3	7 490 000	1 100 000	0	5,2 %	192	7,90
Kiuruvesi	1 485 779	1,4	31 192 126	7 309 800	1 248 272	4,8 %	196	9,50
Kuopio	16 300 000	0,6	552 581 182	43 100 000	0	2,9 %	133	8,10
Lapinlahti	2 859 000	1,7	32 600 000	17 000 000	0	8,8 %	314	9,40
Leppävirta	1 515 500	1,0	34 800 000	6 100 000	500 000	4,4 %	165	8,40
Pielavesi	938 447	-	17 895 743	4 541 390	7 150 000	5,2 %	227	9,10
Rautalampi	573 489	0,9	13 052 553	-	-	4,4 %	193	9,90
Rautavaara	965 616	4,5	7 340 672	6 095 139	0	13,2 %	654	9,40
Siilinjärvi	2 745 000	0,6	101 012 000	1 485 000	43 694 000	2,7 %	129	9,40
Sonkajärvi	1 100 000	1,9	16 200 000	10 400 000	0	6,8 %	300	8,60
Suonenjoki	1 850 000	1,7	26 900 000	6 200 000	0	6,9 %	274	9,10
Tervo	38 000	0,2	5 985 000	0	0	0,6 %	26	9,90
Tuusniemi	900 000	1,5	7 800 000	2 000 000	0	11,5 %	376	9,40
Varkaus	7 053 302	1,6	71 677 729	9 547 900	38 004 919	9,8 %	357	8,80
Vesanto	828 470	2,8	9 607 309	3 604 085	0	8,6 %	437	9,20
Vieremä	510 820	0,8	14 982 296	1 936 813	0	3,4 %	149	8,40
Pohjois-Savo	47 664 790		1 097 703 052	178 698 672	90 597 191	4,3 %	192	8,46

Vuokratulot sote- ja pela-kiinteistöistä:

- Tervossa summaan kuuluu vain sosiaalitoimen vuokrat HVA:lta, jotka sijaitsevat kunnanvirastolla sekä koululla. Tervon kunnassa ei ole enää sote- ja pela-kiinteistöjä, vaan ne on siirretty tytäryhtiön omistukseen.

Vuokrien veroprosenttivaikutus:

- Suonenjoella sote-kiinteistöjen vuokratuotto vastaa 1,7 kunnallisveroprosenttia. Nettovuokratuotto (870 000 e) vastaa 0,8 kunnallisveroprosenttia.

Käyttötulot:

- Kuopiossa Valtiokonttorille toimitetun tilinpäätösarvion mukaan käyttötulot on 552 581 182 € (sisäiset ja ulkoiset) ja 460 827 819 € (ulkoiset)

Sote- ja pela-kiinteistöjen tasearvot/poistamaton hankintameno:

- Kuopion tieto ei sisällä kouluterveydenhuollon tiloja, joita on 39 kpl.
- Siilinjärvellä 1 485 000 €, mikäli kunta tekee tilinpäätöksessä suunnitellun 1,0 M€ alaskirjauksen. Muussa tapauksessa tämän verran suurempi.
- Varkaudessa 9 547 900 €. Lisäksi aktivoimatta taseeseen 9/24 valmistuva pelastusasema n. 8,4 M€.

Vastuut muista omistusjärjestelyistä sote- ja pela-kiinteistöissä:

- Kiuruvedellä 1 248 272 € 31.12.2028, lunastushinta sopimuskauden lopussa 248 900 €.
- Siilinjärvellä summassa on huomioitu 2/2024 alkava vastuu pelastuslaitoksesta.

Kuntien vastaukset 2/3

Kunta	Onko käytössänne erillinen selvitys sote- ja pela-kiinteistöistä?	Aiotteko hankkia ulkopuolista asiantuntemusta kiinteistökysymyksen ratkaisemiseksi?	Onko kunnalla aikataulu, mihin mennessä kiinteistökysymys tuodaan päätöksentekoon? Jos kyllä, mihin mennessä (kk/vvvv)?	Onko HVA lähestynyt neuvotellakseen olemassa olevan vuokrasopimuksen ehdot uusiksi/irtisanoakseen vuokrasopimuksen etujassa?	Onko HVA ehdottanut vuokran alentamista?	Onko käytettävissänne tietoa HVA:n palveluverkkosuunnitelmista oman kunnan osalta?
Iisalmi	Ei	Kyllä	Ei ole	Ei	Ei	Ei
Joroinen	Ei	Ei	Aikataulua ei vielä ole.	Ei	Ei	Ei
Kaavi	Kyllä	Kyllä	8/2024	Ei	Ei	Ei
Keitele	Ei	Kyllä	Ei	Ei	Ei	Ei
Kiuruvesi	Ei	Kyllä	Päätöksentekoaikataulua ei vielä ole	Ei	Ei	Ei
Kuopio	Kyllä	Kyllä	Pelastusasemista on myyntipäätös ja muista sote-kiinteistöistä tehdään päätös HVA:n palveluverkkolinjauksien jälkeen.	Kyllä	Ei	Ei
Lapinlahti	Ei	Ei	Kiinteistöstrategian päivitys 2024 aikana	Ei	Ei	Ei
Leppävirta	Ei	Kyllä	Ei	Ei	Ei	Kyllä
Pielavesi	Kyllä	Kyllä	Vuoden 2024 aikana.	Kyllä	Ei	Ei
Rautalampi	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
Rautavaara	Ei	Ei	Ei ole. Lähdemme oletuksesta, että hyvinvointialue jatkaa vuokralaisena kuten ennenkin. Yhtiöittämisvelvoite ratkaistaan palveluverkkopäätösten jälkeen.	Ei	Ei	Ei
Siilinjärvi	Ei	Ei	-	Ei	Ei	Ei
Sonkajärvi	Ei	Kyllä	Ei	Ei	Ei	Ei
Suonenjoki	Kyllä	Kyllä	Alustava raportti on laadittu. Tarvitsemme tarkempaa aineistoa m. taloudesta sekä tietoa HVA:n palveluverkosta. Käsittelemme omaa aineistoamme jo keväällä 2024. Lopullisia päätöksiä arvioimme tehtävän 10/2024. Tai viimeistään vuodenvaihteeseen 2024/2025.	Kyllä	Kyllä	Ei
Tervo	Ei	Ei	-	Ei	Ei	Ei
Tuusniemi	Ei	Kyllä	12/2024	Ei	Ei	Ei
Varkaus	Ei	Kyllä	alustava selvitys realisointimahdollisuuksista 6/24	Ei	Ei	Ei
Vesanto	Ei	Kyllä	ei ole	Ei	Ei	Ei
Vieremä	Ei	Ei	Ei aikataulua.	Ei	Ei	Ei

Kuntien vastaukset 3/3

Kunta	Mikäli HVA ei enää vuokraisi kiinteistöjä, miten arvioitte jatkokäytön mahdollisuuksia kunnassanne?					
	Kiinteistöt puretaan	Kiinteistöt palaavat kunnan palvelujen käyttöön	Kiinteistöt jäävät kunnan omistukseen, mutta niihin saadaan uusi vuokralainen ja käyttötarkoitus	Kiinteistöt myydään	Kiinteistöt jäävät useiksi vuosiksi käyttämättöminä tyhjilleen	Muu
Iisalmi	X			X	X	
Joroinen		X	X		X	
Kaavi		X			X	
Keitele	X		X		X	
Kiuruvesi						X
Kuopio	X	X	X	X		
Lapinlahti				X	X	
Leppävirta	X		X	X	X	
Pielavesi		X			X	
Rautalampi						X
Rautavaara	X	X	X	X	X	
Siilinjärvi			X	X		
Sonkajärvi					X	
Suonenjoki					X	
Tervo						X
Tuusniemi	X				X	
Varkaus	X			X	X	
Vesanto					X	
Vieremä		X			X	
	7 kpl	6 kpl	6 kpl	7 kpl	14 kpl	3 kpl

Vaihtoehdon ”Muu” sisältö:

Kiuruvesi: Kunnostettujen ja sotepalvelutuotantoon räätälöityjen kiinteistöjen purkaminen ei ole vaihtoehto. Käyttötarkoituksen muuttaminen on niinkään vaikeaa. On todennäköistä, että kiinteistöt jäävät useiksi vuosiksi käyttämättöminä tyhjilleen, joka rasittaa kunnan taloutta kohtuuttomasti.

Rautalampi: Kiinteistöt jäävät kunnan omistukseen, mutta niihin pyritään löytämään uusi vuokralainen ja käyttötarkoitus

Tervon kunnalla ei ole varsinaisia sote-kiinteistöjä omistuksessa

Kuntien muut kommentit

Iisalmi: Iisalmen kaupungilla on merkittävät riskit kiinteistöjen osalta.

Lapinlahti: Purkaminen ei ole monestikaan vaihtoehto, kun tulee purkukustannukset ja alaskirjaukset tasearvoista. Pitäisi olla jokin laki, joka näissä tapauksissa mahdollistaisi alaskirjaukset ilman vaikutusta (olisi nolla merkityksetön).

Leppävirta: Uuden palo- ja pelastusaseman suunnittelu on käynnistetty. Lähivuosina käytöstä poistuvan terveysaseman osalta odotetaan hva:n palveluverkkosuunnitelman valmistumista ja minkälainen korvaava sote-asema on palveluiltaan. Tehostetun palveluasumisen yksikkö 60-paikkainen Virrankoti valmistui 2018 eli varsin uusi rakennus. Kunnassa toimii myös useita yksityisiä sote-palvelutuottajia joilla merkittävä vaikutus työllisyyteen ja palveluihin kunnassa.

Pielavesi: Mikäli kiinteistöt jäävät tyhjilleen tuottaa se suuria ongelmia pieneen kuntaan, jossa väestö vähenee, ja ulkopuolisia toimijoita on hankala saada.

Siilinjärvi: Pelastusaseman vuokra suoraan 20 v. Terveyskeskuksen vuokra ns. sote-sopimuksen mukainen 3+x v. Kunta pitää kuitenkin hyvin todennäköisenä että HVA vuokraa terveyskeskuksen kiinteistöä jatkossakin (ei riskiä). Kunnan vuokrataloyhtiöllä on HVA:lle vuokrattuja kiinteistöjä, mutta näihin ei ole arvioitu sisältyvän olennaisia riskejä.

Suonenjoki: HVA:n palveluverkkoselvitys on keskeinen asia, miten SoTe-kiinteistöjen käy Suonenjoella. Tyhjilleen jäävät kiinteistöt tai mahdolliset vuokran alentamiset ovat myös merkittävä taloudellinen riski kaupungin taloudelle.

Tuusniemi: Mikäli hyvinvointialue supistaa merkittävästi vuokraamiensa tilojen määriä, aiheutuu siitä kunnan talouteen erittäin vaikea tilanne, suorastaa katastrofi. Mitään jatkokäyttöä tiloille ei ole näköpiirissä.

Vieremä: Ei ole vielä tehty ratkaisua siitä, käytetäänkö apuna ulkopuolista asiantuntemusta. Tasearvoon sisältyy epätarkkuutta. Luvussa mukana vain "puhtaat" sote-kiinteistöt, ei osuutta yhteiskäytössä olevista, kun taas pela-kiinteistö sisältää myös kunnan varikon osuuden.