

## Vastaus Sosterin hallituksen 25.1.2022 tekemään esitykseen eräistä säästöesityksistä

TL 15.02.2022 § 33  
239/10.00.01.00/2022

Valmistelija maankäyttöinsinööri Mönkkönen Riku, 044 417 4670  
kiinteistöjohtaja Oikari Jukka, 044 417 4756  
tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 417 4600

Selostus Itä-Savon sairaanhoitopiiri ky Sosterin kuntayhtymähallitus esittää tekemässään päätöksessä 25.1.2022 § 4 toimenpiteinä sairaala-alueen myymistä Savonlinna kaupungille sekä toimitilavuokrien kohtuullistamista vuodelta 2022. Päätös on pöytäkirjaliitteenä A.

Tontin myymisen lisäksi esitetään, että tontti vuokrataan Sosterille ja edelleen vuonna 2023 Hyvinvointialueelle. Hintapyyntö tontista on 3.500.000 euroa. Kaupunki on vuonna 1948 lahjoittanut tontin ilmaiseksi sairaalan rakentamista varten. Lahjakirja on pöytäkirjaliitteenä B. Lahjakirjassa lahjansaaja velvoitetaan palauttamaan alue kaupungin niin vaatiessa lahjanantajalle, mikäli se ei ole lahjanantajan määrittelemän tarkoituksen mukaisessa käytössä. Mikäli kaupunki ostaisi kohteen, tämä lahjansaajan palautusvelvollisuus lakkaa. Lisäksi lahjana annetun tontin takaisinostoa voidaan pitää poikkeuksellisenä toimenpiteenä.

### Tonttitiedot:

Tontti	740-13-30-10
osoite	Keskussairaalantie 6
ak-määräys	YS, (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontti)
pinta-ala	110 093 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	55 047 k-m <sup>2</sup>

Hyvinvointialueen ja kuntien operationaaliset toimenpiteet omaisuuden ja sopimussiiirtoihin liittyneessä Kuntaliiton järjestämässä muutostuki webinaarissa Johtava lakimies Johanna Sorvettua toi esille seuraavaa:

Kiinteä omaisuus (kiinteistö tai määräala):

Kunnilta ei siirry kiinteää omaisuutta hyvinvointialueille, paitsi pakkokuntayhtymistä (Sosteri) siirtyy myös kiinteä omaisuus yleisseuraantona hyvinvointialueelle (tasearvolla).

1. Pakkokuntayhtymät ja erityishuoltopiirit siirretään suoraan lain nojalla ja kaikki niille kuuluneet sitoumukset, varat ja velat siirtyvät yleisseuraantona hyvinvointialueelle.

1.1.Hyvinvointialueen järjestämisvastuulle siirtyvän toiminnan edellyttämään rakennusomaisuuteen sitoutuva kuntayhtymän maaomaisuus siirtyy aina hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue ja kuntayhtymän jäsenkunnat voivat kuitenkin yhteisesti sopia, että jäsenkuntien omistukseen siirtyy esimerkiksi kuntayhtymän maaomaisuutta, jota hyvinvointialue ei tarvitse järjestämisvastuulleen kuuluvassa toiminnassa esimerkiksi virkistys- ja metsäalueet.

Kaupunki on selvittänyt YS rakennusoikeuden arvoa viereisellä rakentamattomalla tontilla 740-13-30-14, Pihlajavedentie 6. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija on määritellyt tässä tapauksessa rakennusoikeuden

markkina-arvoksi 43,40 €/k-m<sup>2</sup>. Sosterin tarjouksen mukainen hinta rakennusoikeudesta on 63,58 €/k-m<sup>2</sup>. Tarkempi hinnanmääritys edellyttäisi ulkopuolista riippumatonta kiinteistöarviota Sosterin omistamasta tontista.

Vaikka edellä mainittu arvioitu kohde ei kaikilta olosuhteiltaan vastaa Sosterin kaupungille tarjoamaa kohdetta, voidaan todeta, että Sosterin esittämä hinnanmääritys ei ole markkinahinnan mukainen, ja se sisältää tontin kehittämismahdollisuuksiin perustuvaa odotusarvoa. Rakennetun ja suojeluarvoja sisältävän kohteen osalta tällaiset kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset.

Kaupunki hinnoittelee tontit markkinaehtoisesti ulkopuoliseen arvioon perustuen, voimassa olevan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaisesti. Näin ollen myös kohteen mahdollisesta edelleen vuokrauksesta saatava tuotto ei myöskään vastaa Sosterin päätöksessä esitettyä vuokratuloa. Lisäksi laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (rajoituslaki, 548/2016) estää kaupunkia tekemästä esitettyä 20-30 vuoden sitovaa vuokrasopimusta, koska vuokralaiselle tulee antaa rajoituslain mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2024-2025 aikana ilman korvausvelvoitetta. Tämä aiheuttaa kaupungille merkittävän riskin vuokratuoton kannalta.

Huomionarvoista on, että tontin mahdollisen oston myötä kaupungin saama kiinteistövero tuotto vähenee. Maapohjasta maksettu kiinteistönveron osuus oli 28.355,51 euroa vuonna 2020.

Vuonna 2022 talousarviossa maanhankitaan on varattu 289.500 euron määräraha. Kauppa ei ole toteutettavissa tämän määrärahan puitteissa.

Kaupungin hallintosäännön 12 luku § 77 mukaisesti: *Tekninen lautakunta päättää yli 50.000 euron arvoisesta muun kiinteän omaisuuden kuin asemakaavatonttien hankkimisesta ja luovuttamisesta neuvoteltuaan strategisista kohteista ensin kaupunginjohtajan kanssa.* Vaikka sairaala-alue on yksi asemakaavan mukainen tontti, on kyseessä strateginen kohde, jonka arvo ylittää 50.000 euroa. Mikäli lautakunta päätyisi esittämään tontin ostoa, edellyttäisi tämä neuvottelua kaupunginjohtajan kanssa.

Mikkelin kaupungin ostaessa Essotelta sairaalan tontin, ostoa on perusteltu maapolitiikalla: *Mikkelin kaupunki ja Essote pitävät perusteltuna ratkaisua, jossa sairaanhoitopiirien maapohjat säilyisivät kuntien omistuksessa, jolloin ajan myötä palveluiden järjestämisen kannalta mahdollisesti tarpeettomaksi jäävät maa-alueen jäisivät joustavasti hyödynnettäviksi kuntien maapolitiikassa ja kaavoituksessa.*

Savonlinnan tapauksessa lahjakirjan palautusehto turvaa kaupungin maapoliittiset tavoitteet.

Toimiala on pyytänyt Sosterin ehdotuksesta oikeudellisen arvion Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:ltä, joka on pöytäkirjaliitteenä C. Arvion mukaan ehdotuksille ei ole olemassa suoranaista laillista estettä, mutta esim. pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei voi tehdä ilman hyvinvointialueen hyväksymistä ja sopimukseen sisällytettävää irtisanomisyksikköä. Lisäksi on huomioitava, että: STM:n, VM:n ja SM:n ohjaukskirjeessä 17.12.2021 (VN/8869/2019-STM-129) on suositeltu kuntia ja kuntayhtymiä välttämään juuri Sosterin esittämän laisia omaisuusjärjestelyjä.

Jos arvioidaan tontin markkina-arvon asettuvan esim. 2.000.000 €:oon ja siitä saatavan vuosivuokran olevan 5 % pääoma-arvosta eli 100.000 € niin tosiasiallinen ”hyöty” kaupungille olisi siis 100.000 € - kiinteistövero 28.000 € = 72.000 €. Kaupunki joutuisi rahoittamaan kaupan velalla, jonka korkoksi voi 20 v lainaajalla arvioida vähintään 2 %, joten vuotuiset korko- ja lyhennyskustannukset annuiteettiperiaatteella laskettuina ovat 121.142 €. Kaupungin nettokustannukset tontin ostosta olisivat vuodessa 72.000 - 121.142 = -49.142 €.

Sosterin esityksessä on esitetty vuokrien perimättä jättämistä 9 kk osalta vuodelta 2022, yhteensä 2 306 307 €. Sosteri on jo irtisanonut nykyisen pääterveysaseman vuokrasopimuksen päättymään huhtikuun 2022 loppuun mennessä. Ko. vuokrasopimuksen päättymisestä Sosteri saa n. 700 000 € vuokran aleneman maksamiinsa vuokriin. Teknisellä toimella/ toimitilapalveluilla ei ole esittää katetta Sosterin pyytämiin 2 306 307 € vuokrahyvityksiin.

Sosterin kuntayhtymähallitus on esittänyt kaupungille myös vuoden 2022 vuokrien perimättä jättämistä, jotta Sosterin kustannukset näyttäisivät pienenevän vuoden 2022 tilinpäätöksessä vuokrien verran ja kaupungin valtionapujen leikkaus hyvinvointialueen rahoitukseen vastaavasti pieneneisi Sosterin kulujen pienetessä. Kaupungin alkuperäisenä tavoitteena Sosterille asetetussa viiden milj. euron säästötavoitteessa oli sairaanhoitopiirin toiminnan pysyvä tehostaminen toimintojen kehittämisen tai muun toiminnallisen muutoksen kautta. Sosterin ehdotus kokonaisuudessaan tarkoittaa käytännössä sitä, että kaupungin asettaman viiden miljoonan säästötavoitteen sijaan kaupungin tulisi sijoittaa Sosterin toimintaan n. viisi miljoonaa euroa lisää rahaa. Tämän lisäpanostuksen takaisin saamisesta tulevana vuosina kaupungin oman toiminnan kuluihin valtionosuuksien tai muiden tulonsiirtojen kautta ei ole takeita.

Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Lautakunta päättää, että kaupunki ei osta Itä-Savon sairaanhoitopiiri ky:n kaupungilta lahjaksi saamaa tonttia eikä myönnä vuoden 2022 vuokria anteeksi selostusosan mukaisin perustein.
Käsittely:	Lea Sairanen, Pekka Kilpeläinen, Aila Makkonen ja Riikka Pajunen poistuivat esteellisenä kokouksesta (HallL 28 § 2 kohta), eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Puheenjohtajana tämän pykälän ajan toimi Tero Juuti. Tiina Cederström, Timo Pulkkinen, Raisa Porvali ja Aniitta Kaskinen osallistuivat kokoukseen tämän pykälän käsittelyn ajan.

Jouni Matilainen Teija Pesosen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu esitys asian pöydälle jättämisestä, on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestettäväksi asiassa siten, että ne, jotka ovat asian pöydälle jättämisen kannalla äänestävät jaa ja ne, jotka asian käsittelyn jatkamisen kannalla äänestävät ei.

Nimenhuutoäänestyksellä suoritettussa äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Jouni Matilainen, Aniitta Kaskinen, Teija Pesonen) ja 8 ei-ääntä (Tiina Cederström, Tero Juuti, Timo Pulkkinen, Janne Leinonen, Seppo Kosonen, Raisa Porvali, Marjut Loikkanen, Krister Tynkkynen), joten lautakunta jatkaa asian käsittelyä.

Timo Pulkkinen Seppo Kososen ja Marjut Loikkasen kannattamana esitti, että Savonlinnan kaupunki ostaa Itä-Savon sairaanhoitopiiri ky:n maa-alueen ja myöntää vuoden 2022 vuokrat anteeksi. Perustelut: Savonlinnalaisten veronmaksajien näkökulmasta on perusteltua olla luovuttamatta tonttia hyvinvointialueelle vastikkeetta alla olevin perusteluin:

- tontti on arvokas, keskellä kaupunkia Saimaan rannalla ja varmojen vuokratulojen lisäksi tontilla on yhden rivitalotontin jalostamisen mahdollisuus = lisää tuloja kaupungille+ tontti jää savonlinnalaisille.
- arvokas alue jää savonlinnalaisille + Savonlinnan sote-laskutus pienenee +Savonlinnan kaupungin tulot lisääntyvät.
- Mikkelin kaupunki osti Essotelta tontin, jonka Mikkelin lahjoitti aikanaan sairaanhoitopiirille = lahjoitus ei siis estä tontin myyntiä.

Savonlinnan kaupunki on ilmaissut halunsa vähentää sote-menoja valtionosuuksiin liittyvien seikkojen vuoksi. Kun Savonlinnan kaupunki ostaa maa-alueen, tasearvoa suurempi kauppahinta kirjataan Sosterin tilinpäätöksessä tulosvaikutteiseksi tuloksi, joten tulo vähentää osaltaan kuntien maksuja Sosterille.

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta päättyneeksi. Koska oli tehty teknisen johtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, oli asiasta äänestettävä.

Äänestysesityksen tultua hyväksytyksi annettiin suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä teknisen johtajan esityksen puolesta 3 jaa-ääntä (Jouni Matilainen, Anniitta Kaskinen, Teija Pesonen) ja Timo Pulkkinen esityksen puolesta 8 ei -ääntä (Tiina Cederström, Tero Juuti, Timo Pulkkinen, Janne Leinonen, Seppo Kosonen, Raisa Porvali, Marjut Loikkanen, Krister Tynkkynen).

Päätös

Puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen Timo Pulkkinen tekemän muutosesityksen äänin 8-3. Tekninen johtaja Kari Tikkanen ja Jouni Matilainen jättivät pöytäkirjaan erillisen mielipiteensä.

Tiedoksi:  
Toimenpiteet:

Itä-Savon sairaanhoitopiiri ky Sosterin kuntayhtymähallitus  
Tekninen toimiala