

Seniorihoivayksikkö Himmelin myyminen

KHALL 20.01.2026 § 10
48/02.07.01/2026

Kunnanjohtaja

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät pääsääntöisesti kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Yhtiöittämisvelvollisuus koskee myös kunnan ulos vuokrattavia yritystiloja sekä vuokra-asuntoja.

Yhtiöittämisen lisäksi Sotkamon kunta on selvittänyt mahdollisuutta sote-kiinteistöjen myymiseen. KPMG Oy Ab on toiminut asiassa Sotkamon kunnan neuvonantajana kesäkuusta 2025 alkaen. Toimeksiannossa KPMG on suunnitellut, johtanut ja toteuttanut kokonaisuuden, joka koskee kunnan omistuksessa olevia sote-kiinteistöjä sekä niiden myytävyyden kartoitusta. Toimeksiannon ensimmäisessä osassa KPMG laati myyntiprosessia varten tarvittavat markkinointimateriaalit sekä muut myyntiä tukevat aineistot ja kävi ne läpi kunnan kanssa yhteistyössä.

Toisessa vaiheessa käynnistettiin varsinainen myyntiprosessi elokuussa 2025. Laajan myyntiprosessin aikana on kontaktoitu noin 50 kotimaista ja kansainvälistä ammatillista kiinteistösijoittajaa sekä potentiaalista ostajakandidaattia markkinakiinnostuksen kartoittamiseksi ja kilpailukykyisten tarjousten edistämiseksi. Markkinakiinnostus sote-kiinteistöjä kohtaan on tällä hetkellä vahvaa. Pääsääntöisesti sijoittajat kuitenkin keskittyvät suurin kaupunkeihin ja vaatimuksena on pitkät vuokrasopimukset. Kainuussa kuntien ja Hyvinvointialueen väliset kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja yleensä kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Tätä aiheuttaa omistajalle suuren riskin vuokralaisen irtisanoutumiseen. Tämä on konkretisoitunut Sotkamossa mm. työkeskuksen vuokrasopimuksen päättymisenä. Hyvinvointialueen käytössä olevat rakennukset ovat suunniteltu ja rakennettu sote-palveluiden tuottamiseen. Niiden käytettävyyden ja muunneltavuuden muuhun käyttötarkoitukseen on erittäin rajallinen ja tämä hankaloittaa niiden vuokraamista tai myymistä muuhun käyttötarkoitukseen.

Himmelin kiinteistön osalta haasteelliseksi ostajakandidaattien puolelta koettiin sen toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.

Kaupan kohteena ollut Himmellin kiinteistö on vuokrattu Kainuun hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, joka siirtyy mahdolliselle ostajalle kaupan yhteydessä. Tontista tehdään erillinen maanvuokrasopimus.

Koska kiinteistö on hoivakäytössä ja sen kiinteistöpalveluun liittyy erityisosaamista, jolla pystytään varmistamaan rakennuksessa tapahtuva toiminta kaikissa tilanteissa, tulee Sotkamon kunnan teknisten palveluiden ja ostajan välillä tekemään puitesopimus kohteen kiinteistöpalvelujen järjestämisestä kohtuullisena siirtymäaikana.

Kartoituksen ja tarkennettujen neuvottelujen jälkeen tarjouksen Himmelistä jätti Odco Oy. Himmelin kauppahinnaksi esitetään yhteensä 1 191 975 euroa, josta kaupantekopäivänä varsinaisena kauppahintana maksetaan 791 975 euroa ja mahdollisena lisäkauppahintana 400 000 euroa. Kauppakirjan mukaisten ehtojen täyttyessä lisäkauppahintaa maksetaan 200 000 euroa 31.12.2028 ja 200 000 euroa 31.12.2030.

Asiasta on tehty yritysvaikutusten ja ennakkovaikutusten arvioinnit.

Kauppaan liittyvät asiakirjaluonnokset kokouksen oheismateriaalina.

Lisätietoja asiasta antaa kunnanjohtaja Mika Kilpeläinen, puh. 044 750 2111 tai mika.kilpelainen@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Sotkamon kunta myy seniorihoivayksikkö Himmelin rakennukset liitteenä olevien asiakirjojen ehtojen mukaisesti Odco Oy:lle. Lisäksi tontti vuokrataan liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Kunnanhallitus päättää, että kunnanjohtaja voi tehdä tämän päätöksen jälkeen tarvittaessa asiakirjoihin teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että tekninen johtaja neuvottelee ostajan kanssa siirtymäkauden puitesopimuksen kiinteistönhoidon palveluiden järjestämisestä.

Kunnanhallitus
Päätös

Keskustelun kuluessa Jouko Viholainen ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun ja kunnanvaltuuston päätettäväksi asian merkittävyyden vuoksi. Vastaehdotuksen ja sen perustelut Jouko Viholainen jätti kirjallisena.

Jouko Viholaisen vastaehdotuksen perustelut: ”Kyseessä on vanhainkoti (himmelin) ja Leivolan vammaisyksiköiden kiinteistöjen myynti, jolla on merkittäviä taloudellisia ja toiminnallisia vaikutuksia kuntalaisiin ja palvelurakenteeseen ja olisi myös tarpeellista käydä keskustelua hyvinvointi alueen kanssa asian tiimoilta. Vaikka hallintosääntö antaa kunnanhallitukselle toimivallan, katson että asian laajuus ja

periaatteellinen merkitys edellyttävät valtuustokäsittelyä, avoimuuden ja demokratian vuoksi niin kuin kuntastrategia edellyttää."

Kirjallinen vastaehdotus ja sen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi keskustelun päättyneeksi ja Jouko Viholaisen vastaehdotuksen rauenneen, koska ehdotusta ei kannatettu.

Kunnanhallitus päätti hyväksyä kunnanjohtajan ehdotuksen.

Kunnanhallitus päätti tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Merkitään pöytäkirjaan, että Jouko Viholainen ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteen. Jouko Viholainen eriävän mielipiteen kirjallinen perustelu on pöytäkirjan liitteenä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Sami Kilpeläinen, kunnanvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Unto Väisänen, kunnanvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Jouko Korhonen, kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Riikka Huotari, Antti Kela ja Nina Määttä ilmoittivat esteellisyydestä yhteisöjääveinä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.15-18.49. Sami Kilpeläinen on Kainuun hyvinvointialueen aluehallituksen- ja Kainuun hyvinvointialueen aluevaltuuston jäsen. Unto Väisänen, Jouko Korhonen, Riikka Huotari, Antti Kela ja Nina Määttä ovat Kainuun hyvinvointialueen aluevaltuuston jäseniä.

Otteet

Odco Oy