

Etelä-Savon hyvinvointialueen rakennus- ja kiinteistöomaisuuden hallinta

Aluehallitus 5.10.2026
6688/00.01.02.02/2026

Valmistelija Konsernipalvelujen toimialajohtaja Sami Sipilä puh. 044 770 0577
 Rahoitusjohtaja Arto Jalkanen puh. 040 359 6841
 Juristi Aki Rasimus puh. 040 656 7444
 Juristi Tarja Poikolainen puh. 040 359 9483

Nykytila

Etelä-Savon hyvinvointialueella on käytössään laaja toimitilaverkko, jonka huonepinta-ala on tällä hetkellä 164 130 m², joka palvelee sosiaali-, terveys- ja pelastuspalveluja koko Etelä-Savon alueella.

Toimitilakokonaisuutta kasvattaa erityisesti kahdella sairaalakampuksella toimiva erikoissairaanhoito sekä valtakunnallisesti merkittävä Vaalijalan erityishuollon kiinteistökanta.

Toimitilojen määrän vähentäminen ja tilatehokkuuden parantaminen ovat olleet keskeinen osa hyvinvointialueen talouden tasapainottamista.

Vuodesta 2023 toimitilojen määrä on alentunut seuraavasti:

Kuukausi / Vuosi	Kokonaishuoneala
01/2023	173 823 m ²
01/2024	163 905 m ²
01/2025	164 051 m ²
01/2026	164 130 m ²
09/2026	164 130 m ²

Vaikka osa vähennyksistä on kohdistunut pieniin yksittäisiin kohteisiin, kehityssuunta on ollut selvästi tilaverkkoa tiivistävä.

Tilojen käytön tehostamista on jatkettu yhteistyössä palvelutuotannon kanssa. Tavoitteena on keskittää toimintaa nykyistä tarkoituksenmukaisempiin tiloihin, lisätä yhteiskäyttöä sekä hyödyntää digitaalisia ja liikkuvia palveluja silloin, kun se on palvelujen saatavuuden näkökulmasta mahdollista. Tulevissa investointi- ja toimitilahankkeissa

tavoitteena on samanaikaisesti parantaa toiminnallisuutta ja tilojen tehokkuutta.

Valtakunnallisissa vertailuissa Etelä-Savon toimitilakanta on suurin asukaslukuun nähden. Tätä selittävät erityisesti alueen ikärakenne, pitkät etäisyydet, hajautunut palveluverkko sekä kahden sairaalakampuksen ylläpito. Maakuntien Tilakeskuksen valtakunnallisissa toimitilaraporteissa on todettu, että palveluverkkouudistukset eivät vielä laajasti näy hyvinvointialueiden tilamäärissä, vaan muutokset etenevät asteittain eri alueilla. Etelä-Savon hyvinvointialueen kehityssuunta on kuitenkin sama kuin useimmilla hyvinvointialueilla: tavoitteena on vähentää tilamäärää, kasvattaa käyttöastetta ja siirtää palveluja tarkoituksenmukaisempiin tiloihin.

Terveystieteiden tutkimuskeskukseen ja tilaratkaisuihin erikoistuneen Nordic Healthcare Group Oy:n (NHG) vertaiskehittämisineistön perusteella tilapalvelujen ja teknisen huollon kustannukset ovat hyvinvointialueilla keskimäärin merkittävä tukipalvelujen kustannuserä, minkä vuoksi toimitilojen tehokas käyttö on keskeinen osa talouden tasapainottamista myös valtakunnallisesti.

Etelä-Savon hyvinvointialue on onnistunut kääntämään toimitilakehityksen pienenevään suuntaan. Tilamäärä on vähentynyt, vuokrasopimuksia on irtisanottu ja tilojen käyttöä on tehostettu. Muutos on kuitenkin ollut toistaiseksi maltillinen, koska palvelujen saatavuus koko maakunnassa, kahden sairaalakampuksen ylläpito sekä erityispalvelujen tilatarpeet rajoittavat nopeita vähennyksiä. Jatkossa merkittävimmät säästömahdollisuudet liittyvät palveluverkkoa tukeviin tilaratkaisuihin, käyttöasteen nostamiseen, yhteiskäyttötiloihin sekä digitaalisten palvelujen laajempaan hyödyntämiseen.

Tilojen käytön tehokkuutta on lisättävissä myös suurimmissa kiinteistö- ja rakennusomistuksissa eli Mikkelin sairaalakampuksella (huoneala 76 680 m²) ja Savonlinnan sairaalakampuksella (huoneala 46 356,20 m²) sekä Vaalijalan osaamis- ja tukikeskuksessa (huoneala 29 813,40 m²).

Yhtiöittämistä koskeva selvitys

Etelä-Savon hyvinvointialue on laatinut vuoden 2026 alkupuolella Maakuntien tilakeskuksen kanssa kattavan kiinteistöselvityksen, jossa

selvitettiin mahdollisen kiinteistöjen yhtiöittämisen vaikutuksia sekä hyvinvointialueen talouteen että kiinteistöjen johtamiseen. Selvityksestä käy ilmi, että yhtiöittämisellä voidaan saavuttaa tehokkuutta esimerkiksi kiinteistöjohtamiseen. Selvitys osoittaa, että kiinteistöjen siirtäminen hyvinvointialueen kokonaan omistamaan kiinteistöyhtiöön on kiinteistöomaisuuden hallinnan kannalta seuraava johdonmukainen vaihe.

Selvityksen pohjalta on laadittu suunnitelma, jota on esitelty aluevaltuuston seminaareissa 28.8.2026 ja 21.9.2026 sekä aluehallituksessa iltakouluissa. Tämä aineisto liittyy keskeneräisen asian valmisteluun. Kyseessä on julkisuuslain 6 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu asiakirja, joka tulee julkiseksi vasta, kun asia on käsitelty viranomaisessa loppuun. Lisäksi aineisto sisältää julkisuuslain 24 § 1 momentin 17 kohdan mukaisia liikesalaisuuksia.

Yhtiön perustamisen jälkeen yhtiöön on tarkoitus siirtää Mikkelin keskussairaalakampuksen rakennukset, mielen talo, Savonlinnan sairaalakampuksen rakennukset sekä Vaalijalan osaamis- ja tukikeskuksen rakennukset. Yhtiöön on mahdollista siirtää jatkossa myös muita hyvinvointialueen omistamaa rakennus- ja kiinteistöomaisuutta. Voimassa olevan hallintosäännön 63 §:n mukaan aluehallitus päättää omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta omaisuuden arvon ollessa yli 500 000 euroa. Hallintosäännön 8 §:n 3 momentin kohdan 17 mukaan aluevaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta on yli 1 M€.

Kiinteistö Oy Eloisa vuokraa siirtyvät rakennukset hyvinvointialueen käyttöön. Kiinteistöyhtiön (vuokranantaja) ja hyvinvointialueen (vuokralainen) välille tehdään kiinteistökohtaiset, pitkäaikaiset vuokrasopimukset (esim. 20 vuotta). Vuokra koostuu kolmesta osasta: pääoma-, ylläpito- ja investointivuokra. Tämä vuokrarakenne mahdollistaa kiinteistöjen pitkäjänteisen ylläpidon ja kehittämisen sekä kustannusten läpinäkyvän kohdentamisen vuokralaiselle. Vuokrasopimusten keston ja ehtojen vahvistuttua hyvinvointialue tekee tarvittavat investointeja koskevat kirjaukset ja huomioi ne talousarviovalmistelussa.

Yhtiöittämisellä tavoitellaan rakennus- ja kiinteistöomaisuuden johtamisen tehostamista, omistamisen ja ylläpidon erottamista palvelutuotannosta sekä sitoutuneen pääoman parantamista sekä kustannusten ja riskien

läpinäkyvyyttä. Yhtiömuoto mahdollistaisi lisäksi kohdekohtaisen talouden seurannan ja investointien suunnitelmallisen toteuttamisen. Rakennus- ja kiinteistöomaisuuden kehittäminen olisi myös selkeämpää yhtiön kautta. Lisäksi yhtiöittämisellä tavoitellaan rakennus- ja kiinteistöomaisuuden elinkaaren hallinnan vahvistamista, investointitarpeiden ennakoitavuuden parantamista sekä rakennus- ja kiinteistöomaisuuteen liittyvien vastuiden ja riskien selkeämpää kohdentamista.

Kiinteistöyhtiön toiminnan lähtökohtana olisi hyvinvointialueen palvelutuotannon tarpeiden tukeminen kustannustehokkaasti ja pitkäjänteisesti. Tämä konsernin sisäinen järjestely edistää myös hyvinvointialueen toiminnan tehokkaampaa järjestelyä. Kiinteistöyhtiö vastaisi rakennus- ja kiinteistöomaisuuden omistamisesta, elinkaaren hallinnasta ja investointiesityksistä sekä niiden toteutuksesta aluevaltuuston päätösten mukaisesti. Kiinteistöyhtiön investoinnit suunniteltaisiin osana hyvinvointialuekonsernin investointisuunnittelua, ja hyvinvointialue ohjaisi yhtiön toimintaa konserniohjauksen ja omistajaohjauksen keinoin.

Viranhaltijavalmistelussa on selvitetty myös kiinteistöyhtiön huolto- ja ylläpitopalvelujen tuotantotapaa. Alkuvaiheessa kiinteistöyhtiön huolto- ja ylläpitopalvelut ostettaisiin Etelä-Savon hyvinvointialueelta, koska hyvinvointialueella on asiantuntijuus ja osaaminen tuottaa rakennusten- ja kiinteistöjen vaatimat palvelut tehokkaasti ja kustannustehokkaasti sekä erityisosaaminen sairaalakiinteistöjen huoltamiseen.

Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Kiinteistöyhtiö esitetään perustettavaksi uutena Etelä-Savon hyvinvointialueen 100 % omistamana kiinteistöosakeyhtiönä. Järjestelyssä hyvinvointialue säilyttää määräysvallan kiinteistöyhtiössä eikä järjestely muuttaisi hyvinvointialueen järjestämisvastuuta tai palveluverkkoa koskevaa päätöksentekoa. Lisäksi kiinteistöyhtiö toimisi hyvinvointialueen strategisen ja taloudellisen ohjauksen alaisena. Rakennus- ja kiinteistöomaisuuden käyttötarkoitusta ja merkittäviä investointeja koskeva päätösvalta tulisi säilymään hyvinvointialueella.

Kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiön perustaminen edellyttää kirjallisen perustamissopimuksen laatimista. Perustamissopimuksessa on nimettävä yhtiön hallituksen jäsenet, ja siihen

on liitettävä yhtiöjärjestys. Lisäksi tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä.

Perustamissopimuksessa voidaan tarvittaessa määrätä myös yhtiön toimitusjohtajasta ja tilintarkastajista. Hallituksen puheenjohtaja voidaan nimetä perustamissopimuksessa tai hallituksen järjestäytymisen yhteydessä.

Yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava yhtiön toiminimi. Kotimaisten kielten keskuksen (Kotus) ohjeiden mukaan julkishallinnon organisaatioiden nimien tulee olla asiallisia, selkeitä ja helposti ymmärrettäviä. Nimen on myös syytä erottua kaupallisista nimistä sekä kuvata mahdollisimman hyvin sitä julkista toimijaa, jota se edustaa.

Aluehallitus tulee nimeämään yhtiön hallituksen aluevaltuuston päätöksen jälkeen pidettävässä aluehallituksen kokouksessa hallintosäännön 9 §:n 2 momentin 26 kohdan edellyttämällä tavalla. Liitteenä 1 on ehdotus Kiinteistö Oy Eloisan yhtiöjärjestykseksi sekä liitteenä 2 on yhtiön perustamissopimukseksi.

Kiinteistöyhtiön toiminnan ja talouden seuranta

Hyvinvointialueen kokonaan omistama kiinteistöyhtiö on hyvinvointialueen tytäryhteisö, koska hyvinvointialueella on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta yhtiössä. Hyvinvointialue tytäryhteisöineen muodostaa hyvinvointialuekonsernin.

Aluehallituksella on hyvinvointialuelain nojalla laaja ja velvoittava rooli kokonaan omistamansa kiinteistöyhtiön seurannassa: se vastaa konsernin omistajaohjauksesta, sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta sekä kuuluu konsernijohtoon. Käytännön seurannan välineitä ovat konserniohje (jonka sisällöstä laissa säädetään vähimmäisvaatimukset), tytäryhteisön lakisääteinen tiedonantovelvollisuus aluehallitukselle sekä konsernitilinpäätös. Toimivallan tarkempi jako aluehallituksen ja konsernijohtoon muiden jäsenten välillä määräytyy hallintosäännöllä.

Aluehallituksen lakisääteiset tehtävät seurannassa

Hyvinvointialuelain (611/2021) 43 §:n mukaan aluehallituksen tulee:

- vastata hyvinvointialueen hallinnosta ja taloudenhoidosta (kohta 1)

- vastata hyvinvointialuekonsernin omistajaohjauksesta sekä palvelujen muiden tuottajien ohjauksesta ja valvonnasta (kohta 6)
- huolehtia sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnan järjestämisestä (kohta 7)
- huolehtia sisäisen tarkastuksen järjestämisestä (kohta 8)

Konsernijohto ja konsernivalvonta

Aluehallituksen tehtävistä hyvinvointialuekonsernin omistajaohjauksessa ja konsernivalvonnassa säädetään erikseen 50 §:ssä, jonka mukaan hyvinvointialueen konsernijohtoon kuuluvat aluehallitus, hyvinvointialuejohtaja ja muut hallintosäännössä määrätyt viranomaiset. Konsernijohto vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta sekä konsernivalvonnan järjestämisestä, jollei hallintosäännössä toisin määrätä. Hallintosäännön 9 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaan aluehallitus vastaa hyvinvointialuekonsernin omistajaohjauksesta sekä hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen muiden tuottajien ohjauksesta ja valvonnasta.

HE 241/2020:n perustelujen mukaan konsernivalvonnan kohdealueita ovat erityisesti:

- tytäryhteisöjen toiminnan tuloksellisuuden ja taloudellisen aseman seuranta, analysointi ja raportointi
- aluevaltuuston tytäryhteisöille asettamien tavoitteiden toteutumisen seuranta
- konserniohjeen noudattamisen seuranta
- riskienhallintajärjestelmien toimivuuden seuranta

Konserniohje – keskeinen ohjausväline

Etelä-Savon hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt 19.12.2022 § 114 hyvinvointialueen konserniohjeen. Konserniohjeessa annetaan hyvinvointialuelain 49 §:n edellyttämät tarpeelliset määräykset. Konserniohjeen kappaleen 15 mukaan tytäryhteisön on jo valmisteluvaiheessa hankittava omistajan ennakkokäsitys tehdessään päätöstä merkittävästä asiasta. Hyvinvointialueen ennakkokäsityksen hankkiminen on keino ohjata ja valvoa konserniin kuuluvan tytäryhteisön toimintaa ja taloutta. Aktiivinen tiedonantovelvollisuus edellyttää, että tytäryhteisöt tuovat riittävän ajoissa tietoon ne asiat, joihin edellytetään konserniohjausta. Konserniohjeen kohdassa 15 on kattava esimerkkiluettelo toimenpiteistä, joista tulee hankkia kirjallinen ennakkokäsitys omistajalta.

Tytäryhteisön tiedonantovelvollisuus aluehallitukselle

Hyvinvointialuelain 121 §:n mukaan hyvinvointialueen tytäryhteisön on annettava aluehallitukselle hyvinvointialuekonsernin taloudellisen aseman arvioimiseen ja toiminnan tuloksen laskemiseen tarvittavat tiedot. Tämä koskee suoraan myös kokonaan omistettua kiinteistöyhtiötä.

Lisäksi hyvinvointialueen on laadittava konsernitilinpäätös, johon tytäryhteisöjen tilinpäätökset yhdistellään.

Omistajaohjauksen keinot ja rajoitukset

Omistajaohjauksen keinoja ovat mm. yhtiöjärjestysmääräykset, henkilövalinnat, ohjeiden antaminen hyvinvointialuetta edustaville henkilöille ja muu määräysvallan käyttö.

Osakeyhtiölain mukainen johdon huolellisuusvelvoite ja lojaliteettivelvollisuus yhtiötä kohtaan säilyvät. Jos omistaja on tyytymätön hallituksen toimintaan, käytettävissä ovat osakeyhtiölainsäädännön keinot, kuten hallituksen vaihtaminen.

Investointisuunnitelma

Hyvinvointialueesta annetun lain 16 §:n mukaan hyvinvointialueen on vuosittain laadittava investointisuunnitelma ja investointisuunnitelma sisältää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen osasuunnitelmat. Investointisuunnitelman tulee sisältää tiedot investoinneista ja investointia vastaavista sopimuksista. Lisäksi suunnitelman tulee sisältää tiedot hyvinvointialueen toimitilojen ja kiinteistöjen sekä muiden pitkävaikutteisten hyödykkeiden suunnitelluista luovutuksista.

Investointisuunnitelmasta on myös ilmentävä hyvinvointialueen investointien lisäksi hyvinvointialuekonsernin toiminnallisesti ja taloudellisesti merkittävimmät investoinnit. Investointisuunnitelmaan sisällytetään tytäryhteisöjen (yli 50 % omistusosuus) suunnittelemat investoinnit, siten että suunnitelmasta ilmenee investointia rahoittavien tahojen osuudet.

Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain 25 §:n mukaan hyvinvointialue saa toteuttaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilan tai kiinteistön luovutuksen vain, jos se sisältyy sosiaali- ja terveysministeriön hyväksymän osasuunnitelman ensimmäiselle tilikaudelle.

Hyvinvointialueen on lisäksi omistajaohjauksellaan huolehdittava siitä, etteivät hyvinvointialuekonsernin investoinnit tai pitkävaikutteisten hyödykkeiden luovutukset ole ristiriidassa hyväksytyn osasuunnitelman kanssa. Pelastustoimen järjestämisestä annetun lain 11 §:ssä säädetään vastaavasti investointisuunnitelman pelastustoimen osasuunnitelmasta ja sen hyväksymisestä.

Järjestelyn kohteena olevien rakennusten eli yhtiölle siirtyvien rakennusten tasearvojen mukainen arvo kirjataan investointisuunnitelman kohtaan omaisuuden luovutukset.

Hyvinvointialueen hyväksymä investointisuunnitelma toimitetaan vuosittain toukokuun loppuun mennessä kolmelle ministeriölle: valtiovarainministeriölle, sosiaali- ja terveysministeriölle (SOTE-osio) sekä sisäministeriölle (pelastustoimen osio).

Investointisuunnitelmaa päivitetään Etelä-Savon hyvinvointialueen talousarviokäsittelyn yhteydessä. Hyvinvointialue on yhteydessä ohjaavaan ministeriöön investointisuunnitelman päivittämiseen liittyen.

Valtiontukioikeudellinen arviointi

Perustettava Kiinteistö Oy Eloisa on Etelä-Savon hyvinvointialueen kokonaan omistama yhtiö, jonka tehtävänä on omistaa ja hallinnoida hyvinvointialueen omassa palvelutoiminnassa käytettävää rakennus- ja kiinteistöomaisuutta. Yhtiö hallinnoi ainoastaan hyvinvointialueen käytössä olevia rakennuksia eikä tarjoa kiinteistöpalveluja ulkopuolisille markkinoille.

Järjestelyä on arvioitu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklan näkökulmasta. Valtiontukisääntelyn soveltuminen edellyttää muun ohella, että tuensaajaksi katsottava yksikkö harjoittaa taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Eloisa toiminnan edellä kuvattu konsernin sisäinen luonne on otettu arvioinnissa huomioon. Koska rakennusten omistamiseen ja vuokraamiseen voi kuitenkin liittyä valtiontukioikeudessa tarkoitettua taloudellista toimintaa, järjestely on arvioitu myös markkinataloustoimijaperiaatteen mukaisesti. Arvioinnissa on siten varmistettu, että järjestelyn taloudelliset ehdot vastaavat ehtoja, jotka

vastaavassa tilanteessa toimiva yksityinen markkinataloustoimija voisi hyväksyä.

Markkinaehtoisuusarvioinnissa on tarkasteltu hyvinvointialueen ja Kiinteistö Oy Eloisan välisiä keskeisiä taloudellisia toimenpiteitä eli rakennusten luovutusta ja Kiinteistö Oy Eloisalle myönnettävää omistajalainaa. Vuokrasopimusten ehdot ja vuokrataso on otettu huomioon osana järjestelyn kokonaisarviointia, koska ne vaikuttavat rakennusten- ja kiinteistöjen käypään arvoon, yhtiön kassavirtaan ja lainanhoitokykyyn sekä sijoitetulle pääomalle muodostuvaan tuottoon.

Rakennukset luovutetaan Kiinteistö Oy Eloisalle riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) määrittämistä käyvistä arvoista. Käypien arvojen määrittämisessä on otettu huomioon järjestelyn yhteydessä tehtävien vuokrasopimusten ehdot. Luovutushinnan markkinaehtoisuutta on tämän vuoksi arvioitu yhdessä vuokrauksen ehtojen ja arvostuksessa käytettävän tuottovaatimuksen kanssa. AKA-arvioinnissa käytettyä tuottovaatimusta on verrattu vastaaviin yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavien markkinatoimijoiden edellyttämiin tuottotasoihin ottaen huomioon muun muassa vuokralaisprofiili, vuokrasopimusten pituus ja kohteiden käyttötarkoitus.

Kiinteistö Oy Eloisalle myönnettävän omistajalainan ehdot määritetään markkinaehtoisesti ottaen huomioon yhtiön luottokelpoisuus, lainan vakuudet, laina-aika, lyhennysohjelma ja muut rahoitusehdot. Markkinaehtoisuutta on arvioitu vertaamalla rahoituksen hinnoittelua vastaavissa olosuhteissa markkinoilta saatavan rahoituksen arvioituun hintaan sekä vastaavien yhteiskuntakiinteistösijoittajien rahoitusehtoihin. Arvioinnin perusteella markkinaehtoisen marginaalin on arvioitu olevan noin 90–175 korkopistettä. Valmisteluhetken markkinatasolla 100 korkopisteen marginaali vastaa noin 4,6 prosentin kokonaiskorkoa. Lopullinen korko määritetään ja kiinnitetään lainasopimuksen allekirjoitushetken markkinatason perusteella siten, että lainan hinnoittelu on markkinaehtoinen. Omistajalaina on kiinteäkorkoinen, ja se lyhennetään lainasopimuksessa sovittavan lyhennysohjelman mukaisesti. Korko maksetaan kaikkina vuosina täysimääräisenä. Lainan vakuudeksi annetaan Kiinteistö Oy Eloisalle luovutettaviin rakennukseen erityiseen oikeuteen vahvistettavat kiinnitykset. Hyvinvointialue ei anna järjestelyssä Kiinteistö Oy Eloisalle rahoituksesta takausta.

Omistajalainan riskiarvioinnissa on otettava huomioon, että hyvinvointialuelain 134 §:n mukaan hyvinvointialueen myöntämä laina ei saa vaarantaa hyvinvointialueen kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, eikä lainaan saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Tämä tullaan arvioimaan ennen laina päätöksen tekemistä osana asian valmistelua aluehallituksessa.

Järjestelyn markkinaehtoisuudesta tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella rakennusten luovutuksen ja omistajalainan ei arvioida antavan Kiinteistö Oy Eloisan markkinaehdoista poikkeavaa taloudellista etua. Arvioinnissa on otettu huomioon myös vuokrauksen ehdot osana järjestelyn taloudellista kokonaisuutta. Koska Kiinteistö Oy Eloisalle ei muodostu markkinaehtoisuudesta poikkeavaa taloudellista etua, yksi SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtiontuen kumulatiivisista edellytyksistä jää täyttymättä. Järjestelyn ei siten arvioida sisältävän SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

Yllä mainittuun viitaten valtiontukiarviointia tullaan tekemään kokonaisvaltaisesti koko prosessin ajan.

Aluevaltuuston päätösvalta

Hyvinvointialuelain 22 §:n mukaan aluevaltuusto vastaa hyvinvointialueen toiminnasta ja taloudesta sekä käyttää hyvinvointialueen päätösvaltaa. Aluevaltuusto päättää varallisuuden hoidon sekä mm. varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista. Hallintosäännöllä aluevaltuuston päätösvaltaa voidaan delegoida muille toimielimille sekä viranhaltijoille.

Hyvinvointialueen voimassa olevan hallintosäännön rahatoimen hoitamista koskevan 69 §:n mukaan aluevaltuusto päättää hyvinvointialueen kokonaisvarallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista. Rahoitustarvetta ei saa kattaa pitkäaikaisella lainalla. Hyvinvointialue voi ottaa pitkäaikaisen lainan valtioneuvoston päättämän lainanottovaltuuden rajoissa. Muilta osin aluevaltuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen periaatteista. Aluehallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen aluevaltuuston hyväksymiä periaatteita. Liite 3 velkakirjalainaehdot.

Hallintosäännön 69.3 §:n yleisen lainanotto- ja antotoimivallan perusteella aluehallituksella on toimivalta päättää omistajalainan lopullisesta euromäärästä sen jälkeen, kun siirrettävän omaisuuden käyvät arvot ja järjestelyn välittömät kustannukset ovat varmistuneet, sekä hyväksymään lainasopimuksen muut ehdot aluevaltuuston 25.5.2023 § 192 hyväksymien periaatteiden mukaan (Kokonaisvarallisuuden hoito sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteet).

Toimivalta

Aluevaltuustolla on päätösvalta tässä kokonaisjärjestelyä koskevassa kysymyksessä, ja aluehallitus päättää myöhemmistä yksittäisistä sopimuksista ja taloudellisista seikoista. Toimivaltajako perustuu sekä hyvinvointialuelain säännöksiin että hallintosäännön määräyksiin.

Vs. hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus esittää aluevaltuustolle, että aluevaltuusto päättää

1. perustaa Kiinteistö Oy Eloisa nimisen kiinteistöosakeyhtiön ja hyväksyä liitteenä 1. ja 2. olevat Kiinteistö Oy Eloisan yhtiöjärjestyksen sekä perustamissopimuksen
2. hyväksyä hyvinvointialueen omistaman rakennus- ja kiinteistöomaisuuden yhtiöittämisen, ja että yhtiöittäminen toteutetaan hyvinvointialueen kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Eloisan kautta ja että yhtiö toimii jatkossa hyvinvointialuekonsernin kiinteistöyhtiönä;
3. hyväksyä, että hyvinvointialue rahoittaa Kiinteistö Oy Eloisan toteuttaman omaisuuden hankinnan yhtiölle myönnettävällä omistajalainalla. Omistajalainan määrä perustuu siirrettävän omaisuuden käypiin arvoihin ja järjestelyn välittömiin kustannuksiin;
4. valtuuttaa konsernipalvelujen toimialajohtajan tekemään kiinteistöyhtiön perustamiseen liittyviin asiakirjoihin teknisiä ja muita vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Tiedoksi